TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IL 12/05/2025 COMPLETAMENTO NECESSARIO PER AVVENUTA RIUNIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE R.G. N 922/2023, R.G. N. 813/2024, R.G. N. 867/2025 CON VARIAZIONE DELLA QUOTA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A ESECUZIONE

promossa da

FFFFFFFF S.r.l.
Codice fiscale: FFFFFFFF
FFFFFFFF
FFFFFFFF

contro

FFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFF
FFFFFFFF
FFFFFFFF

PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

FFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFF
FFFFFFFF
FFFFFFFF
PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

FFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFF
FFFFFFFF
FFFFFFFF
PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

FFFFFFFF
codice fiscale FFFFFFFF
FFFFFFFF
PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

FFFFFFFF
codice fiscale FFFFFFFF
FFFFFFFF
FFFFFFFF
PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

SOMMARIO

Integrazione alla relazione di stima depositata il 12/05/2025 completamento necessario per avvenuta riunione delle procedure esecutive R.G. N 922/2023, r.g. n. 813/2024, r.g. n. 867/2025 con variazione della quota dei beni immobili sottoposti a esecuzione 1
Incarico 3
Premessa 3
Formalità pregiudizievoli 5
Stima / Formazione lotti 7

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

INCARICO

In data 02/07/2024, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rit, l'incarico veniva confermato anche per le procedure riunite R.G. N. 813/2024 e R.G. N. 867/2025

PREMESSA

Con pignoramento del 28/8/2023 (**RGE 922/2023 – GE dott. Scolaro**) è stata sottoposto ad esecuzione forzata **la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/12 ciascuno in testa a ɛɛɛɛɛɛɛɛ,** nato a ******** il ******** (codice fiscale **********) **ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ** nato a ******* il ******* (codice fiscale **********) e **ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ,** nato a ******* il ******* (codice fiscale **ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ)** dell'immobile sito
in Comune di Roma via Tenuta Piccirilli 71/A
il tutto **riportato al N.C.E.U. di detto Comune al**
1. foglio 75, particella 71 subalterni 2 - Cat. C/6 -classe 06 – consistenza 129 mq rendita € 199,87
2. foglio 75, particella 71 subalterni 3 - Cat. C/2 - classe 06- consistenza 21 mq - rendita € 53,14
3. foglio 75, particella 71 subalterni 4 - Cat. A/2 - classe 03- consistenza 3,5 vani -rendita € 352,48
4. foglio 75, particella 71 subalterni 5 - Cat. A/2- classe 03 - consistenza 6,5 vani - rendita € 654,61

Per detta procedura esecutiva fu fissata udienza ex art. 569 c.p.c. al 10/1/2025 e nominati ctu l'Arch. Eliana Uttaro e custode l'avv. Raffaele Bava.

Con pignoramento del 4/7/2024 (RGE 813/2024- GE dott. Lauropoli) è stata sottoposta ad esecuzione forzata **la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 8/12 ciascuno in testa a ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ**, nata a ********** il giorno ******* (codice fiscale **********), residente in ********** **********,
dell'immobile sito in Comune di Roma via Tenuta Piccirilli 71/A
il tutto riportato al **N.C.E.U. di detto Comune al:**
-foglio 75, particella 71 subalterni 2 - Cat.C/6 -classe 06 – consistenza 129 mq rendita € 199,87
- **foglio 75, particella 71 subalterni 3** - **Cat. C/2** - classe 06- consistenza 21 mq - rendita € 53,14
- foglio 75, particella 71 subalterni 4 - Cat. A/2 - classe 03- consistenza 3,5 vani -rendita € 352,48
- foglio 75, particella 71 subalterni 5 - Cat. A/2- classe 03 - consistenza 6,5 vani - rendita € 654,61

Con pignoramento del 29/7/2025 (RGE 867/2025- GE dott. D'AMBROSIO) è stata sottoposta ad
esecuzione forzata **la piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/12 ciascuno in testa a ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ** nato a ******* il ********** (codice fiscale **ɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛɛ)**, residente in **********,

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

dell'immobile sito in Comune di Roma via Tenuta Piccirilli 71/A
il tutto riportato al **N.C.E.U. di detto Comune al:**
- foglio 75, particella 71 subalterni 2 - **Cat. C/6** -classe 06 – consistenza 129 mq rendita € 199,87
- **foglio 75, particella 71 subalterni 3** - **Cat. C/2** - classe 06- consistenza 21 mq - rendita € 53,14
- foglio 75, particella 71 subalterni 4 - **Cat. A/2** - classe 03- consistenza 3,5 vani -rendita € 352,48
- foglio 75, particella 71 subalterni 5 - **Cat. A/2**- classe 03 - consistenza 6,5 vani - rendita € 654,61

RELAZIONE INTEGRATIVA RIGUARDANTE LA QUOTA DEI BENI POSTI IN VENDITA E LE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le procedure **RGE 813/2024-** (GE dott. Lauropoli) **e RGE 867/2025-** (GE dott.ssa D'AMBROSIO) sono state riunite alla RGE 922/2023 – GE dott. Scolaro Fernando, il quale confermava in data 16/05/2025 e in data 23/09/2025 la nomina dell'Avv. Raffaele Bava, quale Custode giudiziario, e dell'Arch. Eliana Uttaro, quale Esperto Stimatore.

Le quote pignorate nei tre successivi atti esecutivi sono:

R.G.E. 922/2023 piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/12 ciascuno in testa a **[illegible] [illegible], [illegible] e [illegible] (3/12 totali)**
RGE 813/2024 piena ed esclusiva proprietà per la quota di **8/12** in testa a **[illegible]**
RGE 867/2025 la piena ed esclusiva proprietà per la quota di **1/12** in testa a **[illegible]**

Quindi la quota attualmente sottoposta a espropriazione è pari al 100% dei beni descritti nella relazione di stima, redatta dalla scrivente e depositata nel fascicolo informatico il 12/05/2025, gli immobili sono identificati nell'elaborato peritale come di seguito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra (Coord. Geografiche: lat: 42,019 - Long: 12,51)

La scrivente segnala che i beni sopra indicati sono edificati alla periferia nord di Roma, su un'unica area, con superficie di mq 1459, comune a tutti gli edifici e manufatti, pertanto,

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

considerata la consistenza e la collocazione degli immobili all'interno dell'area, si è ritenuto più appropriato, ai fini della vendita, includere le porzioni immobiliari in un lotto unico.

Si annota inoltre che la relazione depositata ha determinato il valore dei beni posti in vendita con una quota corrispondente al pignoramento oggetto di esecuzione R.G. 922/2023, pertanto pari al 25% dell'intero, mentre con i successivi atti esecutivi formalità 76069/2024 e 82122/2025 è sottoposto a esecuzione forzata il valore pari al 100% dell'intero compendio.

Di seguito, a integrazione della relazione di stima già depositata, si ridefiniscono:

Le "*Formalità Pregiudizievoli"* aggiornate al 31/03/2026 gravanti sui beni pignorati,

la "*Stima/ Formazione lotto"* con descrizione del lotto unico composto dai beni sopra elencati, aggiornando il valore stimato con la corretta quota di vendita pari al 100% del valore di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 1 il 03/04/2013
  Reg. gen. 32432 - Reg. part. 4370
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.240.000,00
  A favore di Banca Etruria e Lazio Società Cooperativa
  Contro *******, *******, *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 620.000,00
  Rogante: Luigi Viglione Roma
  Data: 27/03/2013
  N° repertorio: 325
  N° raccolta: 183
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma 1 il 20/10/2022
  Reg. gen. 135830 - Reg. part. 27616
  Quota: 1/12
  Importo: € 93.500,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma Società Cooperativa
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 55.000,00
  Note: Nella sezione D - Si iscrive decreto ingiuntivo per la somma di euro 100.000,00 di cui euro 74.726,83 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto, non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 15/09/2023
  Reg. gen. 111421 - Reg. part. 81931
  Quota: 3/12
  A favore di ******* S.r.l.

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Contro *******, *******, *******
Formalità a carico della procedura
Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ********** *******, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ********** S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ******* (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma ********** i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 05/08/2024
  Reg. gen. 101283 - Reg. part. 76069
  Quota: 8/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 76069 del 05/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** alla ******* *******, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ******* S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA **********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale:********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma **********. i beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

- **Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 08/09/2025
  Reg. gen. 113154 - Reg. part. 82122
  Quota: 1/12
  A favore di ******* S.r.l.
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Note: Nella sezione D -Ulteriori informazioni- della nota di trascrizione formalità n. 82122 del giorno 08/09/202505/08/2024 si legge: ******* S.R.L., con sede legale in ********** (**) alla **********, Codice Fiscale n. **********, e per essa, quale mandataria, ******* S.P.A., Con Sede legale in *******, **********, Codice Fiscale **********, P.IVA**********, rappresentata e difesa dall'Avv. ********** (il quale dichiara il seguente Codice Fiscale: ********** e la seguente pec: **********) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma *******. I beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra
  La porzione immobiliare è un capannone, catastalmente individuato come autorimessa per veicoli collocato, nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un capannone, catastalmente individuato come "autorimessa per veicoli industriali", categoria C6 (rimessa o autorimessa per veicoli), chiuso su tre lati da muretti in tufo alti circa un metro, con soprastante struttura in ferro su cui sono montati pannelli di lamiera grecata e coperto con lamiera ondulata sostenuta da capriate in acciaio. L'ingresso all'area di manovra del piazzale e alla rimessa avviene da Via tenuta Piccirilli civico 71/A, tramite un cancello in ferro, carrabile, a doppia anta non meccanizzato; si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e alla rimessa, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Si annota che la porzione di strada su cui insistono i civici 71 e 71/A non ha sbocco e termina alcune decine di metri dopo aver oltrepassato un secondo ampio cancello carrabile ad anta unica; questo secondo cancello consente l'accesso all'area retrostante la rimessa, nel predetto spiazzo, sterrato e invaso da cespugli, sono realizzate tre vecchie tettoie in lamiera, di cui due addossate al capannone, inoltre abusive e in condizioni di fatiscenza; manufatti ingombri di vari materiali da discarica (cfr. fotografie di seguito inserite).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 42.800,00
  La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in particolare riguardante la commercializzazione di ampie strutture artigianali quali i capannoni o autorimesse per piccole strutture artigianali, infatti la zona è individuata dal piano regolatore in Agro Romano - Aree agricole e la maggior parte delle costruzioni sono costituite da edifici residenziali edificati abusivamente o piccole strutture dedicate ad attività agricole, successivamente sanate.
  Si annota che Via Tenuta Piccirilli è strada ancora sterrata, sulla destra di Via Tiberina, non distante dal raccordo anulare e da Prima Porta, ma certamente non di facile transito, tanto che (via Tenuta Piccirilli) in alcuni tratti non consente il passaggio di due automezzi affiancati, inoltre la strada su cui affaccia il capannone è chiusa, quindi non consente il transito di grossi automezzi e tutte le manovre devono essere compiute all'interno della corte di pertinenza del complesso edilizio staggito.
  La scrivente ha verificato le offerte di vendita di immobili di pari caratteristiche in zona, accertando che non si riscontrano offerte per tale tipologia di immobili, quindi si sono consultati i listini immobiliari OMI riscontrando che non esistono dati per tale categoria di locali commerciali artigianali, mentre il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma per la zona di Prima Porta e per "Locali Commerciali Artigianali in II Fascia (di qualità inferiore alla media di zona)" pubblica per il 2 semestre 2024, pubblica un costo unitario di euro/mq 1.500,00, per capannoni con area di pertinenza annessa o piazzale per carico e scarico merci

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944dc2b7cef6bee

e in normale stato d'uso.
Tenendo presente la situazione descritta relativamente alla percorribilità di Via Tenuta Piccirilli, e annotando che il capannone (catastalmente individuato come autorimessa per ricovero veicoli industriali) è vetusto (risalente agli anni 70) in stato scadente, aperto su un lato e con elementi di finitura prevalentemente in lamiera, si ritiene di applicare un coefficiente di vetustà del 60%, ed un coefficiente riduttivo per il carente stato di manutenzione del 15% e del 15 % per la mancanza di allaccio alla rete idrica e fogniaria. .
Quindi mq 1.500,00 x 0,40 x 0,85 x 0,85 = euro/mq 440,00
Valore di stima: Sup. Commerciale Mq 129,00 x euro/mq 440,00 = euro 56.800,00 (approssimato per eccesso)
Al valore di stima come sopra esposto sono da detrarre i seguenti costi già descritti e determinati nel capitolo regolarità edilizia e dovuti a:
Pratiche amministrative per la messa in regola del modulo prefabbricato, posto all'interno del capannone: euro 6.000,00;
Demolizione delle tettoie abusive e trasporto a pubblica discarica dei materiali di risulta: euro 8.000,00.

Pertanto il valore finale dell'intera proprietà del capannone è dato da euro 56.800,00 - euro 14.000,00 = euro 42.800,00
Il valore della quota in vendita del Bene N. 1, pari al 100% è, di euro 42.800,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra
  La porzione immobiliare è un locale deposito, collocato nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione, la stessa Via Tenuta Piccirilli è una strada ancora sterrata che, per alcuni tratti, si restringe e non consente il passaggio di due autoveicoli. La porzione immobiliare è costituita da un locale deposito, catastalmente individuato come C2 (magazzini e locali deposito) con superficie commerciale di mq 23, parzialmente interrato posto al di sotto di un terrazzo che costituisce pertinenza dell'abitazione interno 2 subalterno 5, facente parte dell'edificio residenziale, ad un piano, composto dalle due abitazioni staggite. Il locale è accessibile dal cancello individuato dal civico 71 di Via Tenuta Piccirilli, ha infatti ingresso autonomo da detto cancello dove, sulla sinistra, si segue la corte pavimentata che conduce direttamente al magazzino utilizzato come cantina. Si precisa che l'area su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva è comune al magazzino, alle due abitazioni e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 6.300,00.
  La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona è individuata dal Piano Regolatore Generale in Agro Romano - Aree agricole, inoltre l'edificazione è puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra.

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Il magazzino è parte del complesso edilizio composto da abitazioni e capannone ed il locale è a servizio del fabbricato residenziale, pertanto la scrivente ritiene di valutare la porzione immobiliare come superficie accessoria e, presumibilmente, pertinenza dell'abitazione interno 2, prendendo a base della stima il valore unitario del metro quadrato stabilito per le abitazioni e determinato in euro/mq 1.000,00, per calcolarne infine il 30%, percentuale che rappresenta la stima unitaria del metro quadrato del locale magazzino.
Quindi euro/mq 1.000,00 x 30% = euro/mq 300,00
Valore di stima dell'intero del magazzino, Bene N. 2 Mq 23,00 (superficie commerciale del locale) x euro/mq 300,00 = euro 6.900,00

Valore complessivo del bene euro 6.900,00, da cui detrarre il costo della presentazione di nuova planimetria catastale computato in euro 600,00.
Valore finale dell'intero della quota, euro 6.900,00 - euro 600,00 = euro 6.300,00
Valore complessivo euro 6.300,00.
Valore della quota posta in vendita del Bene N 2, pari al 100%: euro 6.300,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra
  La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura ed era priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 1, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra -rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano coperto a tetto in cui sono realizzate due abitazioni distinte dall'interno 1 e interno 2. L'appartamento individuato dall'interno 1 -subalterno 4- ha ingresso sia dal cancello pedonale distinto dal civico 71, che dal cancello carrabile distinto dal civico 71/A, detto ingresso è comune all'autorimessa per veicoli industriali che si apre sull'ampia corte prospiciente. L'abitazione è catastalmente composta da 3,5 vani: pianerottolo esterno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. All'atto del sopralluogo si è riscontrato avere una maggior consistenza, perché erano stati accorpati alla casa due ambienti -un disimpegno ed una camera- i quali erano parte originariamente del confinante interno 2. L'abitazione, pertanto, è attualmente composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due disimpegni, bagno e due camere, oltre a corte comune di pertinenza. L'appartamento ha ingresso autonomo dalla corte comune agli immobili staggiti, l'accesso nella corte e all'abitazione avviene tramite il cancello pedonale e dal cancello carrabile, su questo lato la via non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2. Valore di stima del bene: € 63.500,00

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona individuata dal Piano Regolatore Generale di Roma in Agro Romano - Aree agricole, ha edificazione puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra. La verifica dei valori immobiliari di zona è stata eseguita con riferimento alle vendite di immobili tra Prima Porta e via Tiberina individuando, oltre a Via Tenuta Piccirilli, le strade di Via Cantalice, Via Ruggero da Celano, Via dei Colle di Tora e, nella stima, si sono tenute presenti le caratteristiche estrinseche, rappresentate dalla lontananza dei servizi di trasporto, dallo stato della via, non ancora asfaltata, unite alle peculiarità intrinseche, determinate dalle caratteristiche dell'abitazione, come descritta, tenendo altresì presente la semplicità costruttiva del fabbricato, sorto abusivamente e poi condonato.
Le ricerche di mercato per la zona compresa tra Prima Porta (Via Cantalice) e Borgo S. Isidoro (Via Toffia) hanno evidenziato la carenza di immobili offerti in vendita inoltre poco confrontabili con l'abitazione staggita, infatti si sono rintracciati solo due immobili in vendita il primo di mq 85 al quinto piano del fabbricato, ed il secondo di mq 140 posto al secondo piano, dalle informazioni prese in agenzia si ricava che il prezzo medio delle vendite è di euro/mq 1.200,00 per immobili collocabili nella fascia media del mercato immobiliare.
Le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, secondo semestre 2024, per la zona di Via Tiberina Malborghetto, si attestano in euro/mq 1.545,00 per abitazioni di fascia media, quale si deve ritenere la casa bifamiliare di Via Tenuta Piccirilli 71 di cui è parte l'abitazione interno 2, le valutazioni pubblicate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il secondo semestre 2024, per la zona TIBERINA-MALBORGHETTO e per Abitazioni civili, in normale stato d'uso, espongono un valore medio di euro/mq 1.425,00.
Mediando i tre valori sopraesposti (euro 1.200,00+ euro 1.545,00 +euro 1.425,00) si ha una quotazione di euro/mq 1.390,00.
Considerate le caratteristiche dell'abitazione descritta, che è parte di un fabbricato bifamiliare ad un piano, risalente al 1975, si ritiene di applicare i coefficienti correttivi di seguito individuati:
coefficiente di riduzione per assenza di fornitura di acqua da condotta idrica comunale: coefficiente 0,90,
coefficiente di riduzione per assenza di collegamento a fognatura comunale: coefficiente 0,90
coefficiente di riduzione per vetustà del fabbricato: coefficiente 0,85
Coefficiente complessivo di riduzione 0,90x0,90x0,85 = 0,6885
Calcolo del valore unitario del metro quadrato 1.390,00 x 0,6885 = euro/mq 1.000,00 approssimato per eccesso.
Valore di stima dell'intera quota 100%:
Superficie commerciale Mq 69,00 x euro/mq 1.000,00 = euro 69.000,00

Stima del valore del 100% della proprietà euro 69.000,00 da cui detrarre gli oneri computati per la CILA in sanatoria e ripristini: euro 69.000,00 - euro 5.500,00 = euro 63.500,00
Valore complessivo di stima dell'abitazione interno 1 Bene n. 3 come sopra determinato 63.500,00.
Valore della quota di vendita del Bene N 3, pari al 100% della stima = euro 63.500,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 2, piano Terra
La porzione immobiliare è un'abitazione collocata nell'area nord di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra il Fiume Tevere e la Via Tiberina, superate le zone di Labaro e

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

Prima Porta, infatti, provenendo dal G.R.A., Via Tenuta Piccirilli è sulla destra di Via Tiberina. La zona è parte del Municipio XV di Roma, edificata con costruzioni di differenti tipologie, variabili tra edifici abitativi su tre piani, villini familiari, ville, capannoni per attività sportive o capannoni per piccole attività industriali e appezzamenti di terreno coltivati. L'epoca, le finiture e lo stato degli edifici evidenzia la spontanea costruzione, avvenuta in assenza di governo del territorio, con immobili edificati, nella maggior parte, in assenza di licenza edilizia e condonati successivamente alla costruzione. La zona e Via Tenuta Piccirilli, strada ancora sterrata, sino a dicembre scorso non era allacciata a pubblica fognatura e priva di condotte per l'acqua potabile, da alcuni mesi sono in corso le opere per l'allaccio al nuovo collettore fognario con esito finale al depuratore Roma Nord e per la dotazione dell'acqua corrente agli edifici. La porzione immobiliare interno 2, distinta dal subalterno 5, oggetto della procedura è un'abitazione al piano terra, rialzata di circa un metro rispetto al livello della corte esterna, è parte del fabbricato ad un piano, coperto a tetto, in cui sono realizzate due abitazioni distinte rispettivamente dall'interno 2 e dall'interno 1. L'appartamento individuato dall'interno 2 -subalterno 5- ha ingresso dal cancello pedonale indicato dal civico 71, da questo si accede nel vano scala e al pianerottolo su cui frontalmente si apre il portoncino della casa. All'esterno, proseguendo su via Tenuta Piccirilli esiste un secondo cancello carrabile, distinto dal civico 71/A, che introduce alla corte comune, in cui è possibile parcheggiare e ai fabbricati ivi insistenti: autorimessa per veicoli industriali, che prospetta l'ampia corte oltre alla centrale termica e al ripostiglio. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone. L'abitazione ha una consistenza catastale di 6,5 vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, camera, disimpegno e camera, all'atto del sopralluogo si è riscontrato essere di minore consistenza, perché erano stati frazionati due ambienti -un disimpegno ed una camera- attualmente accorpati al confinante interno 1. L'abitazione attualmente è così composta: ingresso, tre camere, bagno, cucina, terrazzi esterni, oltre a corte comune. La porzione di strada su cui insistono il cancello pedonale ed il cancello carrabile non ha uscita. Si precisa che l'area del piazzale, ove è possibile parcheggiare e fare manovra e la restante area scoperta, su cui sorgono i fabbricati, è comune agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, al magazzino e al capannone per autoveicoli, così come costituiscono beni comuni al complesso edilizio la centrale termica e il piccolo manufatto adiacente, entrambi addossati al capannone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 71, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 116.600,00

La scrivente annota che non esiste un mercato immobiliare riferibile direttamente a Via della Tenuta Piccirilli, in quanto la zona individua dal piano regolatore regionale in Agro Romano - Aree agricole, ha edificazione puntuale, nella maggior parte abusiva successivamente sanata. La via, ancora sterrata, è sulla destra di Via Tiberina e le prime case sono infatti edificate in prossimità dell'arteria stradale, con villini isolati a due o tre piani e capannoni per depositi o attività sportive, invece, approssimandosi al fiume Tevere, le costruzioni sono sia a destra che a sinistra. La verifica dei valori immobiliari di zona è stata eseguita con riferimento alle vendite di immobili tra Prima Porta e via Tiberina individuando, oltre a Via Tenuta Piccirilli, le strade di Via Cantalice, Via Ruggero da Celano, Via dei Colle di Tora, e nella stima si sono tenute presenti le caratteristiche estrinseche, rappresentate dalla lontananza dei servizi di trasporto, dallo stato della via, non ancora asfaltata, unite alle peculiarità intrinseche, determinate dalle caratteristiche dell'abitazione, come descritta, tenendo altresì presente la semplicità costruttiva del fabbricato, sorto abusivamente e poi condonato.

Le ricerche di mercato per la zona compresa tra Prima Porta (Via Cantalice) e Borgo S. Isidoro (Via Toffia) ha evidenziato la carenza di immobili offerti in vendita inoltre poco

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

confrontabili con l'abitazione staggita, infatti si sono rintracciati solo due immobili in vendita il primo di mq 85 al quinto piano del fabbricato, ed il secondo di mq 140 posto al secondo piano, e dalle informazioni prese in agenzia si ricava che il prezzo medio delle vendite è di euro/mq 1.200,00 per immobili collocabili nella fascia media del mercato immobiliare.
Le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, secondo semestre 2024, per la zona di Via Tiberina Malborghetto, si attestano in euro/mq 1.545,00 per abitazioni di fascia media, quale si deve ritenere la casa bifamiliare di Via Tenuta Piccirilli 71 di cui è parte l'abitazione interno 2, le valutazioni pubblicate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il secondo semestre 2024, per la zona TIBERINA-MALBORGHETTO e per Abitazioni civili, in normale stato d'uso, espongono un valore medio di euro/mq 1.425,00.
Mediando i tre valori sopraesposti (euro 1.200,00+ euro 1.545,00 +euro 1.425,00) si ha una quotazione di euro/mq 1.390,00.
Considerate le caratteristiche dell'abitazione descritta, che è parte di un fabbricato bifamiliare ad un piano, risalente al 1975, si ritiene di applicare i coefficienti correttivi di seguito individuati:
coefficiente di riduzione per assenza di fornitura di acqua da condotta idrica comunale: coefficiente 0,90,
coefficiente di riduzione per assenza di collegamento a fognatura comunale: coefficiente 0,90
coefficiente di riduzione per vetustà delle finiture del fabbricato: coefficiente 0,85
Coefficiente complessivo di riduzione 0,90x0,90x0,85 = 0,6885
Calcolo del valore unitario del metro quadrato 1.390,00 x 0,6885 = euro/mq 1.000,00 approssimato per eccesso.
Valore di stima dell'intera quota 100%:
Superficie commerciale Appartamento interno 2 Bene N. 4, Mq. 130,60 x euro/mq 1.000,00 = euro 130.600,00

Stima del valore del 100% della proprietà euro 130.600,00 da cui detrarre gli oneri computati per il condono e ripristino delle murature, come descritte nel capitolo regolarità edilizia, pari a (euro 2.000,00+12.000,00) euro 14.000,00
Valore complessivo di stima dell'interno 2 Bene N. 4, come sopra determinato 116.600,00.
Valore della quota posta in vendita del Bene N 4 pari al 100% della stima = euro 116.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71/A, piano Terra	129,00 mq	331,79 €/mq	**€ 42.800,00**	100%	**€ 42.800,00**
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, piano Terra	23,00 mq	273,91 €/mq	**€ 6.300,00**	100%	**€ 6.300,00**
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n. 71, interno 1, piano Terra	69,00 mq	920,29 €/mq	**€ 63.500,00**	100%	**€ 63.500,00**
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Tenuta Piccirilli n.	130,60 mq	892,81 €/mq	**€ 116.600,00**	100%	**€ 116.600,00**

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee

71, interno 2, piano Terra					
				Valore di stima del 100% dell'intero:	**€ 229.200,00**

Valore di stima dell'intera quota dei beni sottoposti a espropriazione: € 229.200,00

Si precisa infine che i deprezzamenti determinati e descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" e ripresi nel capitolo "Stima", sono stati applicati ad ogni singolo Bene, secondo la tipologia dello stesso ed il tipo di decurtazione operata, i deprezzamenti di seguito adottati per la stima finale riguardano l'intero compendio staggito.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica relativi alla messa in opera di forno su area comune retrostante le due abitazioni	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%

Valore finale di stima del LOTTO UNICO computato al 100% dell'intero: **€ 211.200,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

Firmato Da: ELIANA UTTARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 595220918bb2d601c3944c2b7cef6bee