

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 528/2024 del R.G.E.
promossa da

.
Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 4, piano S1	4
Bene N° 2 - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 12, piano S2	4
Bene N° 3 - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 16, piano S2	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15



Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27



INCARICO

Con provvedimento del 22/05/2025, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 4, piano S1
- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 12, piano S2
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 16, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI BRAVETTA 584, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.

L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna.

Il box in esame si trova al primo piano interrato (S1) dell'autorimessa ed è identificato con il numero 4; l'unità, che si configura come vano unico e cieco di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI BRAVETTA 584, INTERNO 12, PIANO S2

L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.

L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna.

Il box in esame si trova al secondo piano interrato (S2) dell'autorimessa ed è identificato con numero 12; l'unità, che si configura come vano unico e cieco di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI BRAVETTA 584, INTERNO 16, PIANO S2



L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.

L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna.

Il box in esame si trova al secondo piano interrato (S2) dell'autorimessa ed è identificato con numero 16; l'unità, che si configura come vano unico di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

La società esecutata è proprietaria del bene in misura pari a 1/1, in linea con quanto risultante dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle visure catastali storiche in atti, per atto di conferimento in sede di costituzione societaria, stipulato dal Notaio Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte in data 24 novembre 2015, Repertorio n. 6718/4616, trascritto il 16 dicembre 2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 129814/93148 (allegato n°4).

CONFINI

Il bene confina con il box n. 3 (sub. 506), il box n. 5 (sub. 508), lo spazio di manovra e il terrapieno perimetrale, salvo altri.

I confini riportati sono quelli risultanti dall'atto di provenienza (Atto Rep. 6718/4616 del 24/11/2015 per Notaio Di Tarsia Di Belmonte - allegato n°4) e risultano compatibili sia con la planimetria catastale del bene (allegato n°2/a) e sia con l'ultimo elaborato planimetrico in atti (allegato n°2/d).

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,30 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 08/09/2006	.sede in * (1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 13/07/2006 Pratica n. RM0568259 in atti dal 13/07/2006 C1 A C6 AMPL P. INTERRATO E FRAZ (n. 75193.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S1
Dal 08/09/2006 al 31/07/2007	.sede in * (1) Proprieta' 1/1 fino al 31/07/2007 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2006 Pratica n. RM0665666 in atti dal 08/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87822.1/2006	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S1
Dal 31/07/2007 al 09/11/2015	1 nata a (* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2 nato a () il * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15571 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59131.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/08/2007	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/11/2015	nata a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2 nato a) il * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 122,04 Piano S1
Dal 24/11/2015 al 07/04/2026 ' sede in	) * (1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 24/11/2015 Pubblico ufficiale DI TARSIA DI BELMONTE FRA Sede SANTA MARINELLA (RM) Repertorio n. 6718 Registrazione Volume 1T -	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 122,04 Piano S1



	CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 93148.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/12/2015	
--	---	--

All'attualità l'intestataria catastale del bene risulta essere la società esecutata ., proprietaria della piena proprietà per 1/1.
In merito al dettaglio dei passaggi, ivi inclusi quelli antecedenti la costituzione dell'unità con gli odierni identificativi catastali, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	1619	507	5	C6	7	17 mq	Totale: 18 mq	122,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità (allegato n°3/a) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi come verificato in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il box in oggetto, con pareti in blocchi di calcestruzzo prefabbricato e pavimento in cls frattazzato, presenta uno stato conservativo discreto. L'impianto elettrico comprende canalina PVC esterna e quadro di derivazione a parete. La porta basculante in lamiera, ad apertura manuale, versa in buono stato. Non si rilevano fenomeni infiltrativi interni; il tutto come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati le cui parti comuni, come visionate in occasione del sopralluogo del 08/01/2026, presentavano uno stato conservativo sostanzialmente buono, fatta eccezione per l'ossidazione di alcuni elementi metallici (cancellata carrabile di accesso, scala pedonale esterna) e per circoscritti esiti di umidità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al parcheggio multipiano di cui è parte il box pignorato avviene per il tramite di una strada privata che si diparte da un cancello pedonale e da un contiguo cancello carrabile, in corrispondenza dei civici 584-586-588 di Via di Bravetta.



La gestione della strada privata fa capo al Condominio (cd. Consorzio) “Strada privata Via di Bravetta 584-586-588 Via degli Estensi 165”, il cui amministratore ha inoltrato alla scrivente copia della convenzione (scrittura privata con autentica di firme per Notaio Alfredo De Martino del 20/10/1976 - allegato n°10/b), che disciplina l'utilizzo del tratto viario privato, regolando i diritti di passaggio e le modalità di gestione e manutenzione della viabilità predetta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I box oggetto di stima sono ubicati in un parcheggio interrato strutturato su due livelli sotto il piano stradale (S1 e S2), la cui piazzola di accesso si attesta al piano di campagna, sul versante destro della strada privata che si diparte da Via di Bravetta (denominata Via degli Adelardi).
La struttura del parcheggio multipiano è in calcestruzzo armato; le pareti perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo. L'accesso ai livelli interrati avviene tramite rampa carrabile in calcestruzzo, nonché mediante scala pedonale esterna; è altresì presente un vano scala interno con ascensore, di cui non è stato tuttavia possibile verificare la funzionalità in occasione del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del secondo sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 08/01/2026, il bene risultava essere nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2005 al 31/07/2007	per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mosca	23/03/2005	71197	14249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/07/2007 al 24/11/2015	nato a il e nata a proprietari per 1/2 cadauno Codice Fiscale/P.IVA: ,	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Igor Ghenghini	31/07/2007	15571	5778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/11/2015 ., proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:		Conferimento in sede di costituzione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Edoardo di Tarsia di	24/11/2015	6718	4616



		Belmonte			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/2015	129814	93148

I sub. 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità autonome con la variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259), successivamente alla vendita del terreno originario (Foglio 421, Part. 1619) da parte delle danti causa (Sig.re) a in data 23/03/2005: per il dettaglio della provenienza ante ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti.

Si segnala che in data 30/05/2003 risulta trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 1 (nn. 47254/31234) un fondo patrimoniale (Rep. 6136, Notaio Paolo Pistilli), gravante sulla Particella 1619 del Foglio 421 nella sua configurazione originaria, costituito da a favore di e; si precisa nel merito che i subalterni 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità catastali autonome nel luglio 2006, successivamente alla cessione del terreno a . (del 23/03/2005), rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 09/08/2007
Reg. gen. 147359 - Reg. part. 38168
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Genghini Igor
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 15572
N° raccolta: 5779

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 30/01/2018
Reg. gen. 10894 - Reg. part. 7912*
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro



**La trascrizione nn. 10894/7912 risulta ancora presente nei registri immobiliari ma non corrisponde ad alcuna procedura pendente. La procedura R.G.E. 227/2018 è stata dichiarata estinta ex art. 631, co. 2, c.p.c. in data 09/04/2019 per mancata comparizione delle parti.*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 14/06/2024

Reg. gen. 72532 - Reg. part. 54957

Quota: 1/1

A favore di .

Contro .

Nella certificazione notarile sostitutiva si segnala la costituzione di **fondo patrimoniale** con atto Rep. 6136 per Notaio Paolo Pistilli in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30/05/2003, nn. 47254/31234 a favore di e (per ¼ ciascuno), gravante su Foglio 421, Particella 1619 contro (per ½).

Si rileva che il fondo è stato costituito il 30/05/2003 sulla particella originaria, quando era ancora proprietaria del terreno (la vendita alla è del 23/03/2005); i subalterni 507, 515, 519 pignorati sono stati creati come unità autonome il 13/07/2006, successivamente alla costituzione del fondo patrimoniale e alla cessione del terreno, rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

Si segnala da ultimo la presenza di due atti unilaterali d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, entrambi gravanti su Foglio 421, Particella 1619:

- **Atto d'obbligo** per Notaio E. M. Capecelatro, Rep. 60355 del 05/03/2003 (Obbligo realizzazione e mantenimento giardino pensile con terra vegetale $\geq$ 60 cm su copertura del parcheggio), trascritto a Roma 1, nn.21552/14292 del 12/03/2003.

- **Atto d'obbligo** per Notaio A. Mosca, Rep. 67045 del 13/01/2004 (Destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale), trascritto a Roma 1, nn.5620/3993 del 21/01/2004.

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città da ristrutturare — Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (allegato n°09). L'area è compresa nell'ambito del Programma Integrato (PRINT) res. mun. XVI n. 4 — Bravetta — Città da ristrutturare, di competenza del Municipio XII.

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, approvato con D.G.R. n. 228 del 5 aprile 2021 ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'immobile ricade in Paesaggio degli Insediamenti Urbani — Aree urbanizzate (Tavola A e Tavola B del PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il parcheggio interrato di cui sono parte i beni pignorati è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 671, prot. n. 35715 del 04/06/2004, rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX, U.O. II, intestato a e quali proprietarie del suolo al momento della domanda (allegato n°5).

Nel P.d.c. predetto sono richiamati tanto il progetto originario prot. 48522/2001 quanto i nuovi tipi prot. 44008/2002, nonché gli atti d'obbligo in favore del Comune, il primo per Notaio Capecelatro (Rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto a Roma 1, R.p. n. 14292 del 12/03/2003) ed avente ad oggetto la realizzazione ed il



mantenimento di giardino pensile con terra vegetale ≥ 60 cm a copertura del parcheggio, ed il secondo per Notaio Mosca (Rep. 67045 del 13/01/2004, trascritto a Roma 1, R.p. n. 3993 del 21/01/2004) avente ad oggetto la destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale.

Nel fascicolo progettuale, visionato presso il competente Archivio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ed accluso in stralcio alla presente perizia (allegato n°6), è tuttavia rinvenibile solo parte del carteggio documentale prodotto in corso di istruttoria; non sono risultati difatti reperibili, tra gli altri, né gli atti d'obbligo predetti né le tavole grafiche approvate (prot. 48522/2001 e nuovi tipi prot. 44008/2002), essendo rinvenibili unicamente elaborati grafici con frontespizi sbarrati, di talché il Comune di Roma — Ufficio Archivio Pratiche Edilizie ha rilasciato attestazione di non disponibilità con nota prot. QI/211524 del 21/10/2025, ai sensi dell'art. 9-bis, co. 1-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (allegato n°7).

In assenza degli elaborati grafici approvati, dei quali è stata attestata d'ufficio l'irreperibilità, la verifica di regolarità è stata condotta confrontando lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con la planimetria catastale depositata con variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259): tale confronto ha evidenziato una sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto segue.

Al sopralluogo dell'08/01/2026 è stato rilevato che la copertura del parcheggio presenta impermeabilizzazione ed una parziale realizzazione dello strato drenante, ma non sono rilevabili in situ la coltre di terra vegetale (di spessore non inferiore a 60 cm) e la piantumazione prescritte dal Permesso di Costruire e dall'onere reale di cui all'atto d'obbligo per Notaio Capeceletro, rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 al n. 14292/2003, a favore del Comune di Roma.

Benché la stratigrafia di base sia stata parzialmente eseguita, atteso che le ulteriori opere non sono state realizzate, obbligo questo di natura tanto normativa quanto contrattuale (in quanto onere reale opponibile agli aventi causa), che è pertanto facoltà dell'Amministrazione di operare direttamente con successiva rivalsa sugli obbligati (ivi inclusi gli eventuali aggiudicatari), di tale parziale inottemperanza si terrà conto in sede di stima mediante proporzionale decurtazione del valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte del Condominio “Bravetta 584 – Box”, a sua volta partecipante del Condominio (cd. Consorzio) “Strada privata Via di Bravetta 584-586-588 Via degli Estensi 165”, al quale partecipano 4 condomini frontisti e una villetta privata.

L'amministratore del Condominio “Bravetta 584 – Box”, ha comunicato che non esiste regolamento condominiale e di non essere in possesso di documentazione tecnica relativa all'autorimessa non essendo mai stato effettuato il passaggio di consegne dal precedente amministratore per irreperibilità dello stesso.

Sulla base della documentazione contabile dallo stesso fornita (allegato n°10/a), le spese condominiali ordinarie annue per il box in oggetto ammontano ad €.204,00 circa; per l'unità in esame nell'estratto conto inviato sono riportati per l'unità arretrati complessivi pari a €.1.317,96 (di cui €.691,97 già scaduti), comprensivi di pendenze per oneri consortili (n°8 rate di €.80,00 cadauna circa, relative ad annualità precedenti dovute al cd. Consorzio); nel Preventivo 2025 inviato dall'amministratore di quest'ultimo si evincono difatti per l'intera autorimessa, saldi di fine esercizio precedenti per Euro 14.300,00 circa, che è stata pertanto ripartita, per ciascun box, nelle n°8 rate predette.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 12, piano S2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

La società esecutata è proprietaria del bene in misura pari a 1/1, in linea con quanto risultante dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle visure catastali storiche in atti, per atto di conferimento in sede di costituzione societaria, stipulato dal Notaio Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte in data 24 novembre 2015, Repertorio n. 6718/4616, trascritto il 16 dicembre 2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 129814/93148 (allegato n°4).

CONFINI

Il bene confina con il box n. 11 (sub. 514), il box n. 13 (sub. 516), lo spazio di manovra e il terrapieno perimetrale, salvo altri.

I confini riportati sono quelli risultanti dall'atto di provenienza (Atto Rep. 6718/4616 del 24/11/2015 per Notaio Di Tarsia Di Belmonte - allegato n°4) e risultano compatibili sia con la planimetria catastale del bene (allegato n°2/b) e sia con l'ultimo elaborato planimetrico in atti (allegato n°2/d).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,50 mq	18,50 mq	1	18,50 mq	2,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 08/09/2006	.sede in * (1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 13/07/2006 Pratica n. RM0568259 in atti dal 13/07/2006 C1 A C6 AMPL P. INTERRATO E FRAZ (n. 75193.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S2



Dal 08/09/2006 al 31/07/2007	.sede in) * (1) Proprieta' 1/1 fino al 31/07/2007 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2006 Pratica n. RM0665666 in atti dal 08/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87822.1/2006	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S2
Dal 31/07/2007 al 09/11/2015	1 nata a (* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2 nato a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15571 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59131.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/08/2007	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 122,04 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 24/11/2015	nata a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2 nato a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 122,04 Piano S2
Dal 24/11/2015 al 07/04/2026 sede in	(1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 24/11/2015 Pubblico ufficiale DI TARSIA DI BELMONTE FRA Sede SANTA MARINELLA (RM) Repertorio n. 6718 Registrazione Vol- ume 1T -CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 93148.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/12/2015	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 122,04 Piano S2

All'attualità l'intestataria catastale del bene risulta essere la società esecutata, proprietaria della piena proprietà per 1/1.

In merito al dettaglio dei passaggi, ivi inclusi quelli antecedenti la costituzione dell'unità con gli odierni identificativi catastali, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	1619	515	5	C6	7	17 mq	Totale: 18 mq	122,04 €	S2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità (allegato n°3/b) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi come verificato in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il box in oggetto, con pareti in blocchi di calcestruzzo prefabbricato e pavimento in cls frattazzato, presenta uno stato conservativo discreto. L'impianto elettrico comprende canalina PVC esterna e quadro di derivazione a parete. La porta basculante in lamiera, ad apertura manuale, versa in buono stato. Non si rilevano fenomeni infiltrativi interni; il tutto come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati le cui parti comuni, come visionate in occasione del sopralluogo del 08/01/2026, presentavano uno stato conservativo sostanzialmente buono, fatta eccezione per l'ossidazione di alcuni elementi metallici (cancellata carrabile di accesso, scala pedonale esterna) e per circoscritti esiti di umidità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al parcheggio multipiano di cui è parte il box pignorato avviene per il tramite di una strada privata che si diparte da un cancello pedonale e da un contiguo cancello carrabile, in corrispondenza dei civici 584-586-588 di Via di Bravetta.
La gestione della strada privata fa capo al Condominio (cd. Consorzio) "", il cui amministratore ha inoltrato alla scrivente copia della convenzione (scrittura privata con autentica di firme per Notaio Alfredo De Martino del 20/10/1976 - allegato n°10/b), che disciplina l'utilizzo del tratto viario privato, regolando i diritti di passaggio e le modalità di gestione e manutenzione della viabilità predetta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I box oggetto di stima sono ubicati in un parcheggio interrato strutturato su due livelli sotto il piano stradale (S1 e S2), la cui piazzola di accesso si attesta al piano di campagna, sul versante destro della strada privata che si diparte da Via di Bravetta (denominata Via degli Adelardi).
La struttura del parcheggio multipiano è in calcestruzzo armato; le pareti perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo. L'accesso ai livelli interrati avviene tramite rampa carrabile in calcestruzzo, nonché mediante scala pedonale esterna; è altresì presente un vano scala interno con ascensore, di cui non è stato tuttavia



possibile verificare la funzionalità in occasione del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del secondo sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 08/01/2026, il bene risultava essere nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2005 al 31/07/2007	. per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mosca	23/03/2005	71197	14249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/04/2005	39107	24980
Dal 31/07/2007 al 24/11/2015	nato a e nata a , proprietari per 1/2 cadauno Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Igor Ghenghini	31/07/2007	15571	5778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/08/2007	147358	59131
Dal 24/11/2015	proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Conferimento in sede di costituzione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte	24/11/2015	6718	4616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/2015	129814	93148

I sub. 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità autonome con la variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259), successivamente alla vendita del terreno originario (Foglio 421, Part. 1619) da parte delle danti causa (Sig.re e) a in data 23/03/2005: per il dettaglio della provenienza ante ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti.

Si segnala che in data 30/05/2003 risulta trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 1 (nn. 47254/31234) un fondo patrimoniale (Rep. 6136, Notaio Paolo Pistilli), gravante sulla Particella 1619 del Foglio 421 nella sua configurazione originaria, costituito da a favore di e ; si precisa nel merito che i subalterni 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità catastali autonome nel luglio 2006, successivamente alla cessione del terreno a (del 23/03/2005),



rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 09/08/2007
Reg. gen. 147359 - Reg. part. 38168
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Genghini Igor
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 15572
N° raccolta: 5779

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 30/01/2018
Reg. gen. 10894 - Reg. part. 7912*
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro

**La trascrizione nn. 10894/7912 risulta ancora presente nei registri immobiliari ma non corrisponde ad alcuna procedura pendente. La procedura R.G.E. 227/2018 è stata dichiarata estinta ex art. 631, co. 2, c.p.c. in data 09/04/2019 per mancata comparizione delle parti.*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 14/06/2024
Reg. gen. 72532 - Reg. part. 54957
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.R.L.
Contro

Nella certificazione notarile sostitutiva si segnala la costituzione di **fondo patrimoniale** con atto Rep. 6136 per Notaio Paolo Pistilli in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30/05/2003, nn. 47254/31234 a favore di e (per ¼ ciascuno), gravante su Foglio 421, Particella 1619 contro (per ½).

Si rileva che il fondo è stato costituito il 30/05/2003 sulla particella originaria, quando era ancora proprietaria del terreno (la vendita alla è del 23/03/2005); i subalterni 507, 515, 519



pignorati sono stati creati come unità autonome il 13/07/2006, successivamente alla costituzione del fondo patrimoniale e alla cessione del terreno, rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

Si segnala da ultimo la presenza di due atti unilaterali d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, entrambi gravanti su Foglio 421, Particella 1619:

- **Atto d'obbligo** per Notaio E. M. Capecelatro, Rep. 60355 del 05/03/2003 (Obbligo realizzazione e mantenimento giardino pensile con terra vegetale $\geq$ 60 cm su copertura del parcheggio), trascritto a Roma 1, nn.21552/14292 del 12/03/2003.

- **Atto d'obbligo** per Notaio A. Mosca, Rep. 67045 del 13/01/2004 (Destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale), trascritto a Roma 1, nn.5620/3993 del 21/01/2004.

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città da ristrutturare — Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (allegato n°09). L'area è compresa nell'ambito del Programma Integrato (PRINT) res. mun. XVI n. 4 — Bravetta — Città da ristrutturare, di competenza del Municipio XII.

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, approvato con D.G.R. n. 228 del 5 aprile 2021 ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'immobile ricade in Paesaggio degli Insediamenti Urbani — Aree urbanizzate (Tavola A e Tavola B del PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il parcheggio interrato di cui sono parte i beni pignorati è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 671, prot. n. 35715 del 04/06/2004, rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX, U.O. II, intestato a quali proprietarie del suolo al momento della domanda (allegato n°5).

Nel P.d.c. predetto sono richiamati tanto il progetto originario prot. 48522/2001 quanto i nuovi tipi prot. 44008/2002, nonché gli atti d'obbligo in favore del Comune, il primo per Notaio Capecelatro (Rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto a Roma 1, R.p. n. 14292 del 12/03/2003) ed avente ad oggetto la realizzazione ed il mantenimento di giardino pensile con terra vegetale $\geq$ 60 cm a copertura del parcheggio, ed il secondo per Notaio Mosca (Rep. 67045 del 13/01/2004, trascritto a Roma 1, R.p. n. 3993 del 21/01/2004) avente ad oggetto la destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale.

Nel fascicolo progettuale, visionato presso il competente Archivio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ed accluso in stralcio alla presente perizia (allegato n°6), è tuttavia rinvenibile solo parte del carteggio documentale prodotto in corso di istruttoria; non sono risultati difatti reperibili, tra gli altri, né gli atti d'obbligo predetti né le tavole grafiche approvate (prot. 48522/2001 e nuovi tipi prot. 44008/2002), essendo rinvenibili unicamente elaborati grafici con frontespizi sbarrati, di talché il Comune di Roma — Ufficio Archivio Pratiche Edilizie ha rilasciato attestazione di non disponibilità con nota prot. QI/211524 del 21/10/2025, ai sensi dell'art. 9-bis, co. 1-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (allegato n°7).

In assenza degli elaborati grafici approvati, dei quali è stata attestata d'ufficio l'irreperibilità, la verifica di regolarità è stata condotta confrontando lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con la planimetria catastale depositata con variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259): tale confronto ha evidenziato una sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto segue.

Al sopralluogo dell'08/01/2026 è stato rilevato che la copertura del parcheggio presenta impermeabilizzazione ed una parziale realizzazione dello strato drenante, ma non sono rilevabili in situ la coltre di terra vegetale (di spessore non inferiore a 60 cm) e la piantumazione prescritte dal Permesso di Costruire e dall'onere reale di cui all'atto d'obbligo per Notaio Capecelatro, rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 al n. 14292/2003, a favore del Comune di Roma.



Benché la stratigrafia di base sia stata parzialmente eseguita, atteso che le ulteriori opere non sono state realizzate, obbligo questo di natura tanto normativa quanto contrattuale (in quanto onere reale opponibile agli aventi causa), che è pertanto facoltà dell'Amministrazione di operare direttamente con successiva rivalsa sugli obbligati (ivi inclusi gli eventuali aggiudicatari), di tale parziale inottemperanza si terrà conto in sede di stima mediante proporzionale decurtazione del valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte del Condominio "", a sua volta partecipante del Condominio (cd. Consorzio) "", al quale partecipano 4 condomini frontisti e una villetta privata.

L'amministratore del Condominio "", ha comunicato che non esiste regolamento condominiale e di non essere in possesso di documentazione tecnica relativa all'autorimessa non essendo mai stato effettuato il passaggio di consegne dal precedente amministratore per irreperibilità dello stesso.

Sulla base della documentazione contabile dallo stesso fornita (allegato n°10/b), le spese condominiali ordinarie annue per il box in oggetto ammontano ad €.185,00 circa; per l'unità in esame nell'estratto conto inviato sono riportati per l'unità arretrati complessivi pari a €.1.202,22 (di cui €.631,60 già scaduti), comprensivi di pendenze per oneri consortili (n°8 rate di €.73,00 cadauna circa, relative ad annualità precedenti dovute al cd. Consorzio); nel Preventivo 2025 inviato dall'amministratore di quest'ultimo si evincono difatti per l'intera autorimessa, saldi di fine esercizio precedenti per Euro 14.300,00 circa, che l'amministrazione condominiale ha pertanto ripartito, per ciascun box, nelle n°8 rate predette.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 16, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

La società esecutata è proprietaria del bene in misura pari a 1/1, in linea con quanto risultante dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle visure catastali storiche in atti, per atto di conferimento in sede di costituzione societaria, stipulato dal Notaio Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte in data 24 novembre 2015, Repertorio n. 6718/4616, trascritto il 16 dicembre 2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 129814/93148 (allegato n°4).



CONFINI

Il bene confina con il box n. 15 (sub. 518), il box n. 17 (sub. 520), lo spazio di manovra e il terrapieno perimetrale, salvo altri.

I confini riportati sono quelli risultanti dall'atto di provenienza (Atto Rep. 6718/4616 del 24/11/2015 per Notaio Di Tarsia Di Belmonte - allegato n°4) e risultano compatibili sia con la planimetria catastale del bene (allegato n°2/c) e sia con l'ultimo elaborato planimetrico in atti (allegato n°2/d).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,50 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 08/09/2006	.sede in * (1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 13/07/2006 Pratica n. RM0568259 in atti dal 13/07/2006 C1 A C6 AMPL P. INTERRATO E FRAZ (n. 75193.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 136,40 Piano S2
Dal 08/09/2006 al 31/07/2007	.sede in * (1) Proprieta' 1/1 fino al 31/07/2007 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2006 Pratica n. RM0665666 in atti dal 08/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87822.1/2006	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 136,40 Piano S2
Dal 31/07/2007 al 09/11/2015	1 nata a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2 nato a (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15571 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59131.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 13/08/2007	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 136,40 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 24/11/2015	nata a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 2	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale: 20 mq



	nato a* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/11/2015 - DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Rendita € 136,40 Piano S2
Dal 24/11/2015 al 07/04/2026 * (1) Proprieta' 1/1 - DATI DERIVANTI DA Atto del 24/11/2015 Pubblico ufficiale DI TARSIA DI BELMONTE FRA Sede SANTA MARINELLA (RM) Repertorio n. 6718 Registrazione Volume 1T - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 93148.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/12/2015	Catasto Fabbricati Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale Totale: 20 mq Rendita € 136,40 Piano S2	

All'attualità l'intestataria catastale del bene risulta essere la società eseguita, proprietaria della piena proprietà per 1/1.
In merito al dettaglio dei passaggi, ivi inclusi quelli antecedenti la costituzione dell'unità con gli odierni identificativi catastali, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/c).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	1619	519	5	C6	7	17 mq	Totale: 20 mq	136,4 €	S2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità (allegato n°3/c) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi come verificato in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Il box in oggetto, con pareti in blocchi di calcestruzzo prefabbricato e pavimento in cls frattazzato, presenta uno stato conservativo sufficiente. Nella zona terminale è presente a soffitto un carter metallico, ubicato in asse con sovrastanti aperture a quota copertura (griglia di aerazione sulla piazzola al piano terra), che appare interessato da ossidazione localizzata verosimilmente ascrivibile a fenomeni infiltrativi.
L'impianto elettrico comprende canalina PVC esterna e quadro di derivazione a parete. La porta basculante in lamiera, ad apertura manuale, versa in buono stato; il tutto come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).



PARTI COMUNI

I beni pignorati fanno parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati le cui parti comuni, come visionate in occasione del sopralluogo del 08/01/2026, presentavano uno stato conservativo sostanzialmente buono, fatta eccezione per l'ossidazione di alcuni elementi metallici (cancellata carrabile di accesso, scala pedonale esterna) e per circoscritti esiti di umidità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al parcheggio multipiano di cui è parte il box pignorato avviene per il tramite di una strada privata che si diparte da un cancello pedonale e da un contiguo cancello carrabile, in corrispondenza dei civici 584-586-588 di Via di Bravetta.
La gestione della strada privata fa capo al Condominio (cd Consorzio) "", il cui amministratore ha inoltrato alla scrivente copia della convenzione (scrittura privata con autentica di firme per Notaio Alfredo De Martino del 20/10/1976 - allegato n°10/b), che disciplina l'utilizzo del tratto viario privato, regolando i diritti di passaggio e le modalità di gestione e manutenzione della viabilità predetta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I box oggetto di stima sono ubicati in un parcheggio interrato strutturato su due livelli sotto il piano stradale (S1 e S2), la cui piazzola di accesso si attesta al piano di campagna, sul versante destro della strada privata che si diparte da Via di Bravetta (denominata Via degli Adelardi).
La struttura del parcheggio multipiano è in calcestruzzo armato; le pareti perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo. L'accesso ai livelli interrati avviene tramite rampa carrabile in calcestruzzo, nonché mediante scala pedonale esterna; è altresì presente un vano scala interno con ascensore, di cui non è stato tuttavia possibile verificare la funzionalità in occasione del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del secondo sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 08/01/2026, il bene risultava essere occupato dal Sig. con comodato d'uso gratuito, non opponibile alla presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2005 al 31/07/2007	per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mosca	23/03/2005	71197	14249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/04/2005	39107	24980



Dal 31/07/2007 al 24/11/2015	nato a e nata a , proprietari per 1/2 cadauno Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Igor Ghenghini	31/07/2007	15571	5778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/11/2015 ., proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:		Conferimento in sede di costituzione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte	24/11/2015	6718	4616
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/2015	129814	93148

I sub. 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità autonome con la variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259), successivamente alla vendita del terreno originario (Foglio 421, Part. 1619) da parte delle danti causa (Sig.re) a in data 23/03/2005: per il dettaglio della provenienza ante ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti.

Si segnala che in data 30/05/2003 risulta trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 1 (nn. 47254/31234) un fondo patrimoniale (Rep. 6136, Notaio Paolo Pistilli), gravante sulla Particella 1619 del Foglio 421 nella sua configurazione originaria, costituito da a favore di e ; si precisa nel merito che i subalterni 507, 515 e 519 sono stati costituiti come unità catastali autonome nel luglio 2006, successivamente alla cessione del terreno a (del 23/03/2005), rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 09/08/2007
Reg. gen. 147359 - Reg. part. 38168
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Genghini Igor
Data: 31/07/2007



N° repertorio: 15572
N° raccolta: 5779

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 30/01/2018
Reg. gen. 10894 - Reg. part. 7912*
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro

**La trascrizione nn. 10894/7912 risulta ancora presente nei registri immobiliari ma non corrisponde ad alcuna procedura pendente. La procedura R.G.E. 227/2018 è stata dichiarata estinta ex art. 631, co. 2, c.p.c. in data 09/04/2019 per mancata comparizione delle parti.*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 14/06/2024
Reg. gen. 72532 - Reg. part. 54957
Quota: 1/1
A favore di .
Contro

Nella certificazione notarile sostitutiva si segnala la costituzione di **fondo patrimoniale** con atto Rep. 6136 per Notaio Paolo Pistilli in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30/05/2003, nn. 47254/31234 a favore di e (per $\frac{1}{4}$ ciascuno), gravante su Foglio 421, Particella 1619 contro (per $\frac{1}{2}$).

Si rileva che il fondo è stato costituito il 30/05/2003 sulla particella originaria, quando era ancora proprietaria del terreno (la vendita alla è del 23/03/2005); i subalterni 507, 515, 519 pignorati sono stati creati come unità autonome il 13/07/2006, successivamente alla costituzione del fondo patrimoniale e alla cessione del terreno, rimettendo al GE ogni valutazione giuridica nel merito.

Si segnala da ultimo la presenza di due atti unilaterali d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, entrambi gravanti su Foglio 421, Particella 1619:

- **Atto d'obbligo** per Notaio E. M. Capecelatro, Rep. 60355 del 05/03/2003 (Obbligo realizzazione e mantenimento giardino pensile con terra vegetale ≥ 60 cm su copertura del parcheggio), trascritto a Roma 1, nn.21552/14292 del 12/03/2003.

- **Atto d'obbligo** per Notaio A. Mosca, Rep. 67045 del 13/01/2004 (Destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale), trascritto a Roma 1, nn.5620/3993 del 21/01/2004.

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città da ristrutturare — Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (allegato n°09). L'area è compresa nell'ambito del Programma Integrato (PRINT) res. mun. XVI n. 4 — Bravetta — Città da ristrutturare, di competenza del Municipio XII.

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, approvato con D.G.R. n. 228 del 5 aprile 2021 ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'immobile ricade in Paesaggio degli Insediamenti Urbani — Aree urbanizzate (Tavola A e Tavola B del PTPR).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il parcheggio interrato di cui sono parte i beni pignorati è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 671, prot. n. 35715 del 04/06/2004, rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX, U.O. II, intestato a quali proprietarie del suolo al momento della domanda (allegato n°5).

Nel P.d.c. predetto sono richiamati tanto il progetto originario prot. 48522/2001 quanto i nuovi tipi prot. 44008/2002, nonché gli atti d'obbligo in favore del Comune, il primo per Notaio Capecelatro (Rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto a Roma 1, R.p. n. 14292 del 12/03/2003) ed avente ad oggetto la realizzazione ed il mantenimento di giardino pensile con terra vegetale ≥ 60 cm a copertura del parcheggio, ed il secondo per Notaio Mosca (Rep. 67045 del 13/01/2004, trascritto a Roma 1, R.p. n. 3993 del 21/01/2004) avente ad oggetto la destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale.

Nel fascicolo progettuale, visionato presso il competente Archivio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ed accluso in stralcio alla presente perizia (allegato n°6), è tuttavia rinvenibile solo parte del carteggio documentale prodotto in corso di istruttoria; non sono risultati difatti reperibili, tra gli altri, né gli atti d'obbligo predetti né le tavole grafiche approvate (prot. 48522/2001 e nuovi tipi prot. 44008/2002), essendo rinvenibili unicamente elaborati grafici con frontespizi sbarrati, di talché il Comune di Roma — Ufficio Archivio Pratiche Edilizie ha rilasciato attestazione di non disponibilità con nota prot. QI/211524 del 21/10/2025, ai sensi dell'art. 9-bis, co. 1-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (allegato n°7).

In assenza degli elaborati grafici approvati, dei quali è stata attestata d'ufficio l'irreperibilità, la verifica di regolarità è stata condotta confrontando lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con la planimetria catastale depositata con variazione DOCFA del 13/07/2006 (pratica RM0568259): nel caso di specie si ritiene opportuno evidenziare che nella zona terminale del box è presente a soffitto un carter metallico, ubicato in asse con sovrastanti aperture a quota copertura (griglia di aerazione sulla piazzola al piano terra); non è allo stato possibile escludere, per caratteristiche morfologiche ed ubicative, che detta porzione potesse essere ab origine ricompresa in un'originaria intercapedine (presente negli elaborati grafici rinvenuti in atti, tuttavia sbarrati e privi di timbri di approvazione). Ciò premesso, il confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale d'impianto ha evidenziato una sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto segue.

Al sopralluogo dell'08/01/2026 è stato rilevato che la copertura del parcheggio presenta impermeabilizzazione ed una parziale realizzazione dello strato drenante, ma non sono rilevabili in situ la coltre di terra vegetale (di spessore non inferiore a 60 cm) e la piantumazione prescritte dal Permesso di Costruire e dall'onere reale di cui all'atto d'obbligo per Notaio Capecelatro, rep. 60355 del 05/03/2003, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 al n. 14292/2003, a favore del Comune di Roma.

Benché la stratigrafia di base sia stata parzialmente eseguita, atteso che le ulteriori opere non sono state realizzate, obbligo questo di natura tanto normativa quanto contrattuale (in quanto onere reale opponibile agli aventi causa), che è pertanto facoltà dell'Amministrazione di operare direttamente con successiva rivalsa sugli obbligati (ivi inclusi gli eventuali aggiudicatari), di tale parziale inottemperanza si terrà conto in sede di stima mediante proporzionale decurtazione del valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte del Condominio "", a sua volta partecipante del Condominio (cd. Consorzio) "", al quale partecipano 4 condomini frontisti e una villetta privata.

L'amministratore del Condominio "", ha comunicato che non esiste regolamento condominiale e di non essere in possesso di documentazione tecnica relativa all'autorimessa non essendo mai stato effettuato il passaggio di consegne dal precedente amministratore per irreperibilità dello stesso.

Sulla base della documentazione contabile dallo stesso fornita (allegato n°10/c), le spese condominiali ordinarie annue per il box in oggetto ammontano ad €.205,00 circa; per l'unità in esame nell'estratto conto



inviato sono riportati per l'unità arretrati complessivi pari a €1.332,25 (di cui €699,93 già scaduti), comprensivi di pendenze per oneri consortili (n°8 rate di €81,00 cadauna circa, relative ad annualità precedenti dovute al cd. Consorzio); nel Preventivo 2025 inviato dall'amministratore di quest'ultimo si evincono difatti per l'intera autorimessa, saldi di fine esercizio precedenti per Euro 14.300,00 circa, che l'amministrazione condominiale ha pertanto ripartito, per ciascun box, nelle n°8 rate predette.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 4, piano S1
L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.
L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna. Il box in esame si trova al primo piano interrato (S1) dell'autorimessa ed è identificato con il numero 4; l'unità, che si configura come vano unico e cieco di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1619, Sub. 507, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2025 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per box auto nella Fascia/zona Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) - Codice di zona: D76, oscillano tra un minimo di €/mq.1.050,00 ed un massimo di €/mq.1.450,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore leggermente superiore a quello medio tabellato, e nello specifico in misura pari a €/mq.1.300,00 in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché del compendio di cui è parte.

Tale dato è stato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento (alcuni siti nel medesimo parcheggio) e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo, si è ricavato un valore medio unitario comparabile alla quotazione individuata se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%; ulteriore ed analoga decurtazione si ritiene altresì necessaria per quanto più analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", ove a latere dell'attestazione di irreperibilità (nota prot. QI/211524 del 21/10/2025) si è segnalata la parziale inottemperanza agli obblighi (giardino pensile) di cui si ritiene opportuno tener conto in quota parte. Ultima decurtazione in misura pari al 5% si ritiene opportuna in virtù dell'ubicazione su strada privata, per i connessi oneri di gestione e la minore percezione di



accessibilità rispetto a box auto siti su pubblica via.

A partire dal valore di stima originario pari ad Euro 24.700,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 18.500,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 - Box Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 4, piano S1	19,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 24.700,00	100,00%	€ 24.700,00	€ 18.500,00
Valore di stima:					€ 24.700,00	€ 18.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 12, piano S2

L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.

L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna. Il box in esame si trova al secondo piano interrato (S2) dell'autorimessa ed è identificato con numero 12; l'unità, che si configura come vano unico e cieco di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1619, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2025 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per box auto nella Fascia/zona Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) - Codice di zona: D76, oscillano tra un minimo di €/mq.1.050,00 ed un massimo di €/mq.1.450,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore pari a quello medio tabellato, e pertanto in misura pari a €/mq.1.250,00 in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché del compendio di cui è parte.

Tale dato è stato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento (alcuni siti nel medesimo parcheggio) e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio unitario comparabile alla quotazione individuata se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri



delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%; ulteriore ed analoga decurtazione si ritiene altresì necessaria per quanto più analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", ove a latere dell'attestazione di irreperibilità (nota prot. QI/211524 del 21/10/2025) si è segnalata la parziale inottemperanza agli obblighi (giardino pensile) di cui si ritiene opportuno tener conto in quota parte. Ultima decurtazione in misura pari al 5% si ritiene opportuna in virtù dell'ubicazione su strada privata, per i connessi oneri di gestione e la minore percezione di accessibilità rispetto a box auto siti su pubblica via.

A partire dal valore di stima originario pari ad Euro 23.125,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 17.500,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 2 - Box Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 12, piano S2	18,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 23.125,00	100,00%	€ 23.125,00	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 23.125,00	€ 17.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 16, piano S2
L'immobile oggetto di stima è un box auto destinato a parcheggio privato, facente parte di un parcheggio multipiano a due piani interrati sito a Roma in Via di Bravetta n. 584.
L'accesso avviene da una strada privata, al servizio dei civici 584-586-588, attraverso un cancello carrabile automatizzato: dalla piazzola a piano terra del parcheggio si accede alla rampa carrabile che conduce ai livelli interrati, serviti anche da vano scala/ascensore interno nonché da scala pedonale esterna. Il box in esame si trova al secondo piano interrato (S2) dell'autorimessa ed è identificato con numero 16; l'unità, che si configura come vano unico di altezza interna pari a ml.2.50 circa, è rappresentata nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/c).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 1619, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2025 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per box auto nella Fascia/zona Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA) - Codice di zona: D76, oscillano tra un minimo di €/mq.1.050,00 ed un massimo di €/mq.1.450,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia



dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore pari a quello medio tabellato, e pertanto in misura pari a €/mq.1.250,00 in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nonché del compendio di cui è parte.

Tale dato è stato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento (alcuni siti nel medesimo parcheggio) e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio unitario comparabile alla quotazione individuata se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%; ulteriore ed analoga decurtazione si ritiene altresì necessaria per quanto più analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", ove a latere dell'attestazione di irreperibilità (nota prot. QI/211524 del 21/10/2025), si è segnalata la parziale inottemperanza agli obblighi (giardino pensile) di cui si ritiene opportuno tener conto in quota parte. Ultima decurtazione in misura pari al 5% si ritiene opportuna in virtù dell'ubicazione su strada privata, con i connessi oneri di gestione ed una minore percezione di accessibilità rispetto a box su pubblica via.

A partire dal valore di stima originario pari ad Euro 24.375,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 18.500,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 3 - Box Roma (RM) - Via di Bravetta 584, interno 16, piano S2	19,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 24.375,00	100,00%	€ 24.375,00	€ 18.500,00
Valore di stima:					€ 24.375,00	€ 18.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la 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 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievi planimetrici (a/b/c)



- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale (a/b/c) – Elaborato planimetrico (d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b/c)
- ✓ Allegato 4 – Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Permesso di costruire
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di progetto/Note atti d'obbligo
- ✓ Allegato 7 – Dichiarazione di irreperibilità elaborati grafici
- ✓ Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 9 – Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10 – Documentazione condominiale (a/b/c)
- ✓ Allegato 11 – Quotazioni OMI 2-25 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici (a/b/c)
- ✓ Allegato 13 - Verbali di sopralluogo

