TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Roberto Villa, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.I., G.E. Dott. Romolo CIUFOLINI

promossa da

contro

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienza 6
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotto 13
Lotto 13
Informazioni condominiali 15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 835/2022 del R.G.E.I. 17

Lotto 167

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

INCARICO

In data 05/12/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Villa, con studio in Via dei Sommozzatori, 7 - 00143 - Roma (RM), e-mail ing.villa@inwind.it, PEC roberto.villa@pec.it, Tel. 0039 3290540787, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sono i seguenti immobili:

- **Bene n.1 –** box auto ubicato a Roma (RM) - Via della Valle dei Fontanili, 32 – Via Cesare Vigna, 41 - Interno 12 - Piano S3
- **Bene n.2 –** box auto ubicato a Roma (RM) - Via della Valle dei Fontanili, 32 – Via Cesare Vigna, 41 - Interno 22 - Piano S3

DESCRIZIONE

Entrambi i box auto, aventi altezza di 2,80 m. circa e superficie netta di 16 mq. circa (lorda commerciale di 17 mq. circa), occupano un'area rettangolare regolare in pianta (lunghezza 5,40 m. circa e larghezza 3,00 m. circa) con ingresso munito di porta basculante ad apertura manuale da corsello di manovra comune agli altri 35 box auto del livello S3 (v. foto in allegato [2]); il tutto fa parte di un edificio non residenziale adibito prevalentemente ad autorimessa, articolato in 3 livelli edificati oltre al livello copertura, per un totale di 80 unità immobiliari (3 cantine, guardiania e 76 box auto).

Gli immobili sono ubicati nella zona suburbana denominata Quartaccio, situata nel comprensorio di Primavalle e Torrevecchia nel territorio del Municipio XIV (ex XIX), delimitata ad est e ovest rispettivamente dal Fosso dei Mimmoli e dal Fosso delle Capannelle, mentre gli assi stradali che ne puntualizzano i confini sono la via del Quartaccio, la via Andersen, principale asse di attraversamento del quartiere, e la via della Valle dei Fontanili.

LOTTO

Trattandosi di due unità immobiliari destinate a box auto coperto, suscettibili di autonomo utilizzo, è raccomandabile la vendita delle due unità immobiliari pignorate per la quota di 1/1 in **due distinti lotti**.

TITOLARITÀ

L'immobile dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

-

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094710d3303341f5ac639cd934e0

-
-

coniugi in regime di comunione legale dei beni

CONFINI

I confini del box auto int. 12 sono lo spazio di manovra, i box auto numeri 11 e 13, salvo altri.

I confini del box auto int. 22 sono lo spazio di manovra, i box auto numeri 21 e 23, salvo altri.

CONSISTENZA

Entrambi i box auto, aventi altezza di 2,80 m. circa e **superficie netta di 16 mq. circa (lorda commerciale di 17 mq. circa)**, risultano di conformazione rettangolare regolare in pianta (lunghezza 5,40 m. circa e larghezza 3,00 m. circa).

DATI CATASTALI

Bene n.1 - Indirizzo catastale: Via Cesare Vigna n. 41 – via della Valle dei Fontanili n. 32 - piano: S3 – interno 12

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	197	1796	15	5	C/6	6	16,0 mq	Totale: 18 mq	€ 98,33	S3

Bene n.2 - Indirizzo catastale: Via Cesare Vigna n. 41 – via della Valle dei Fontanili n. 32 - piano: S3 – interno 22

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	197	1796	26	5	C/6	6	16,0 mq	Totale: 17 mq	€ 98,33	S3

Entrambi catastalmente intestati a:

-

tale codice fiscale è errato in quanto il luogo di nascita di è errato, essendo il soggetto nato a ;
analogo errore ha richiesto la redazione di un atto pubblico di rettifica in relazione alla compravendita 06/12/2006 da cui proviene la titolarità dei beni pignorati (v. all. [10] – ispezione n.6)

Codice fiscale: corretto

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094710d33033f415ac639cd894e0

•

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente gli immobili e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione acquisita e dallo stato dei luoghi.

Dovrà essere corretto in catasto il Codice Fiscale dell'intestataric per quanto sopra scritto.
Tale adempimento catastale non ha rilievo per l'univoca individuazione degli immobili pignorati, già soddisfatta all'attualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale di appartenenza è un manufatto con struttura portante in calcestruzzo armato, avente accesso pedonale e carrabile mediante un cancello al civico 32 di via Valle dei Fontanili a Sud ed altro cancello al civico 41 di via Cesare Vigna a Nord (v. foto satellitare sottostante).

ripresa satellitare

La copertura dell'edificio è parzialmente realizzata a giardino pensile, attualmente utilizzata e mantenuta a cura e spese del Condominio: in realtà tale area a giardino avrebbe dovuto essere ceduta al Comune di Roma Capitale ai sensi degli atti d'obbligo edilizio richiesti dalla procedura autorizzativa ed alle cui richieste la costruttrice si è uniformata (v. allegati [6/b] – [6/c] – [6/d]) per essere utilizzata come parco pubblico.
Le caratteristiche intrinseche fondamentali di ciascuna delle due unità immobiliari, riscontrabili all'attualità, sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato [2]):

- porta basculante d'ingresso in lamiera di alluminio con serratura e maniglia di apertura/chiusura;

- pareti laterali in blocchi di calcestruzzo alleggerito, non intonacate né tinteggiate;

- parete di fondo in calcestruzzo a vista;

- soffitto in solaio prefabbricato tipo *predalles* a vista;

- pavimentazione in calcestruzzo lisciato (box n. 12) e rivestito (box n. 22);

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19767094471d330333f415ac538cd504e0

La dotazione impiantistica di ciascun box è così riassumibile:

- impianto elettrico dotato di quadro di protezione, comando e misura (esternamente al box), punto luce interno con plafoniera a soffitto ed interruttore di accensione a parete, presa di corrente a parete;

- impianto acqua corrente con rubinetto di chiusura e misuratore all'interno del box.

Entrambe le utenze elettrica ed idrica sono condominiali, con contatori di riparto le cui letture determinano gli addebiti individuali preventivi e consuntivi per ciascun anno solare.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, entrambi gli immobili possono essere valutati in stato "normale".

STATO DI OCCUPAZIONE

Mentre il box n. 22 risultava del tutto vuoto al momento del sopralluogo in data 21/03/2025, il box n. 12 era occupato da beni ed oggetti vari degli esecutati (v. foto 15 in all. [2]).

PROVENIENZA

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificato ipotecario speciale prot. RM 62625 del 30/01/2024, relazione ipotecaria ventennale, certificazione catastale ventennale) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria di Roma 1 e l'Archivio Progetti del Comune di Roma Capitale (v. allegati [6] e [10]), risulta quanto segue con riferimento ai due beni immobili pignorati:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – compravendita** (di appezzamento di terreno)

  per notaio Paolo Coppi del 13/06/2000 - rep. n. 110122 - racc. n. 11445

  contro

  a favore di

  trascritto a Roma1 in data 10/07/2000 al numero particolare: 36829 – generale 55849 (v. atto in allegato [6/a])

- **Atto tra vivi – compravendita** (di tutti gli immobili edificati dalla Società costruttrice)

  per notaio Loredana Bocca del 30/10/2006 - rep. n. 15566 racc. n. 10422

  contro

  a favore di

  trascritto a Roma1 in data 08/11/2006 al numero particolare: 90513 – generale 150077 (nota di trascrizione in all. [10] – ispezione n. 1 con titolo acquisito dal notaio rogante)

  Atto tra vivi – compravendita (dei due box auto pignorati all'attualità)

  per notaio Loredana Bocca del 06/12/2006 - rep. n. 15820 racc. n. 10629

  contro

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094710d33033f415ac639cd934e0

a favore di per la quota di ½
nb. codice fiscale errato in quanto nato a e non ad
e di per la quota di ½
coniugi in regime di comunione legale dei beni

trascritto a Roma1 in data 09/12/2006 al numero particolare: 99206 – generale 166150 (nota di trascrizione in all. [10] – ispezione n. 2 con titolo acquisito dal notaio rogante)

Atto tra vivi – compravendita (rettifica dell'atto Bocca 06/12/2006 - rep. n. 15820 racc. n. 10629)

per notaio Loredana Bocca del 15/01/2026 - rep. n. 35592 racc. n. 25408

contro

a favore di _____per la quota di ½
nb. codice fiscale rettificato in quanto nato a e non ad
e di per la quota di ½
coniugi in regime di comunione legale dei beni

trascritto a Roma1 in data 16/01/2026 al numero particolare: 3598 – generale 4926 (nota di trascrizione in all. [10] – ispezione n. 6 con titolo acquisito dall'avv.to Cella)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato - PA) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria di Roma 1 (v. allegato [10]), risulta quanto segue con riferimento al bene immobile pignorato:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

iscritta in data: 09/12/2006 (v. all. [10] ispezione n.3) al numero particolare: 39052 – generale 166151

a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. CF 12931320159

contro (errato in quanto nato a) per la quota di ½

e per la quota di ½ (debitori ipotecarii)

con atto per notaio Loredana Bocca del 06/12/2006 - rep. n. 15821 racc. n. 10630

Trascrizioni

Atto giudiziario esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

trascritto in data: 23/01/2019 (v. nota in all. [10] ispezione n. 4) al numero particolare: 5048 – generale 7618

su istanza di: UNICREDIT S.P.A. – CF 00348170101

a favore di UNICREDIT S.P.A. – CF 00348170101 per 1/1 dell'unità negoziale 1 (box n. 12 sub 15)

contro per la quota di ½

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

e di per la quota di 1/2

Atto giudiziario esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

trascritto in data: 29/01/2024 (v. titolo in all. [1] e nota in all. [10] ispezione n. 5) al numero particolare: 7387 – generale 9749

su istanza di: Cella avvocato Stefano

a favore di

contr per la quota di ½

e di per la quota di ½

Atto tra vivi - unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto in data: 11/09/2002 (v. titolo e nota in all. [6/b]) al numero particolare: 64693 – generale 96768

a favore di COMUNE DI ROMA - CF 02438750586

contrc

atto del 06/09/2002 per notaio Giuseppe Ottolenghi – rep. n. 115501 – racc. n. 16114

La Società costruttrice *"... con il presente atto per sè, suoi eredi ed aventi causa, si impegna a non modificare permanentemente la destinazione d'uso a parcheggi; si impegna inoltre a mantenere la superficie di mq. 1744,52 a parcheggio a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo, si obbliga inoltre ad attrezzare e sistemare a parco (nonchè a porre a dimora n. 18 (diciotto) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 oltre a quelli già esistenti) a propria cura e spesa, l'area oggetto dell'intervento, secondo le previsioni del disciplinare, a mantenerla per almeno 5 (cinque) anni, ed a cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale, la quale sarà esentata, sempre da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco. Inoltre si obbliga al mantenimento della servitù di passaggio così come riportato nell'allega planimetria conforme al progetto approvato ..."* (v. planimetria in allegato [5/E] tratta dal progetto approvato).

Atto tra vivi - unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto in data: 11/09/2002 (v. titolo e nota in all. [6/e]) al numero particolare: 64691 – generale 96766

a favore di COMUNE DI ROMA - CF 02438750586

contro

atto del 06/09/2002 per notaio Giuseppe Ottolenghi – rep. n. 115499 – racc. n. ---

(obbligazioni varie successivamente modificate dall'atto d'obbligo 22/02/2006 (v.titolo in all. [6/c]))

Atto tra vivi - unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto in data: 11/09/2002 (v. nota in all. [6/f]) al numero particolare: 64692 – generale 96767

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d3303364 15ac639cd934e0

a favore di COMUNE DI ROMA - CF 02438750586

contro

atto del 06/09/2002 per notaio Giuseppe Ottolenghi – rep. n. 115500 – racc. n. ---

(obbligazioni varie successivamente modificate dall'atto d'obbligo 22/02/2006 (v.titolo in all. [6/c]))

Atto tra vivi - unilaterale d'obbligo edilizio

trascritto in data: 23/03/2006 (v. titolo in all. [6/c]) al numero particolare: 19740 – generale 34844

a favore di COMUNE DI ROMA - CF 02438750586

contro

atto del 22/02/2006 per notaio Antonino d'Agostino – rep. n. 657108 – racc. n. 27131

La Società costruttrice *"... si impegna irrevocabilmente e definitivamente a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 2123 a parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed ad attrezzare a propria cura e spese, l'area oggetto dell'intervento, secondo i disciplinari del Servizio Giardini e relative nota prot. N. 19024 del 23/5/2005 e n. 26918 del 13/7/2005 e a mantenerla per almeno 5 anni e a cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale, la quale sarà esentata, da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco ... "*

Atto tra vivi - unilaterale d'obbligo edilizio (rettifica dell'atto 23/03/2006)

trascritto in data: 19/12/2006 (v. nota in all. [6/d]) al numero particolare: 101645 – generale 170946

a favore di COMUNE DI ROMA - CF 02438750586

contro

atto del 21/11/2006 per notaio Antonino d'Agostino – rep. n. 664994 – racc. n. ---

si rettifica la premessa dell'atto 22/02/2006 in cui *"... per mero errore materiale, la superficie da destinarsi a parcheggio è stata erroneamente indicate in metri quadrati 2161,5 ... in luogo di quella esatta di metri quadrati 2123 ..."*

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha accertato che

l'immobile oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (2008), ricade come *Sistema Insediativo* nella *"Città da ristrutturare – Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale"* (v. allegato [11]) regolato dagli artt. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione di detto P.R.G..

L'attuale destinazione dell'unità immobiliare pignorata risulta compatibile con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le attività di indagine rivolte ai titoli amministrativi in questione sono state svolte a partire dall'atto di compravendita acquisito (v. all. [10/2]), da cui si sono ricavati gli estremi del titolo edilizio originario - **licenza edilizia n. 1192/C rilasciata il 30/10/2002 –** successivamente acquisita in copia (v. all. [4]).

Tale licenza, riferita al progetto prot. 9101/2000, risulta rilasciata alla costruttrice
Successivamente fu presentata domanda di variante in corso d'opera con prot. n. 27008 del 02/05/2005, in esito alla quale fu rilasciato **il permesso di costruire n. 202 in data 22/03/2007,** pure acquisito in copia (v. allegato [5/A]).
Venendo agli immobili pignorati, si è verificato che essi risultano conformi all'ultimo titolo edilizio rilasciato ed in particolare agli elaborati grafici del progetto approvato depositato in data 20/10/2005 con prot. n. 67929, un estratto del quale è stato acquisito (v. all. [5/E]).
Si evidenzia che l'area di copertura sulla quale è stato realizzato un giardino pensile in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, risulta ancora nella disponibilità privata del Condominio che amministra il complesso di box auto; **non risulta ancora attuata l'obbligazione assunta dal costruttore** e dai suoi aventi causa nei riguardi dell'Amministrazione Comunale, vale a dire *"cederla quindi, a titolo gratuito, all'Amministrazione Comunale, la quale sarà esentata, da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco ... "* (v. atto d'obbligo in all. [6/c]).

A conferma di ciò è stato acquisito dall'Amministrazione del Condominio esecutante il preventivo per attività straordinarie di prove di allagamento e relazione con computo metrico (v. allegato [9/c]) i cui oneri gravano sul medesimo Condominio e quindi, pro quota, anche sugli immobili pignorati.

Inoltre va evidenziata **l'ulteriore obbligazione assunta dal costruttore** e dai suoi aventi causa nei riguardi del Comune di Roma, consistente nell'impegno *"a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 2123 a parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi* ***a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo*** *ed a non modificare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio"* (v. atto d'obbligo in all. [6/c]); in altri termini, sulla base degli atti d'obbligo edilizio acquisiti, i **box auto realizzati risultano destinati a *servizio degli edifici esistenti in prossimità*.**

Non risulta rilasciata la dichiarazione di agibilità (v. all. [7]).

Naturalmente, tutte le valutazioni afferenti alla regolarità edilizia dell'immobile di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

La conformità antincendio è rispettata, sulla base del parere condizionato al progetto di variante rilasciato dal Polo di prevenzione incendi in data 12/05/2006 (v. all. [5/d]), della SCIA prot. n. 0040393 del 03/08/2015 e dell'attestazione di rinnovo periodico recante data 22/02/2022 (v. all. [9/d]).

Certificazioni energetiche

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto trattasi di unità immobiliari non riscaldate.

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094f1d3303f415ac639cd934e0

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che gli immobili sono stati pignorati per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione dei cosi costituiti lotti:

- **Lotto n.1 –** box auto ubicato a Roma (RM) - Via della Valle dei Fontanili, 32 – Via Cesare Vigna, 41 -Interno 12 - Piano S3
- **Lotto n.2 –** box auto ubicato a Roma (RM) - Via della Valle dei Fontanili, 32 – Via Cesare Vigna, 41 -Interno 22 - Piano S3

Si ritiene che il valore commerciale dei box auto pignorati sia da valutarsi utilizzando il metodo c.d. *"sintetico-comparativo"*, che si basa sull'applicazione dei prezzi unitari medi correnti di mercato acquisiti per transazioni immobiliari riguardanti immobili paragonabili a quelli oggetto di stima per tipologia, vetustà, stato manutentivo ed ubicazione.

Tale metodo ha la sua massima validità per quelle tipologie di unità immobiliari caratterizzate da elevata numerosità, cosa che determina un elevato numero di transazioni immobiliari in aree territoriali omogenee, sì da potere attribuire affidabilità statistica ai valori medi riscontrati dal mercato.

Si tratta del c.d. *"market approach"* richiamato dai principali standards internazionali di estimo immobiliare.

Allo scopo di ottenere un sufficiente numero di dati riferibili a transazioni immobiliari aventi ad oggetto cespiti paragonabili a quelli in esame, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato presso alcuni operatori immobiliari della zona urbana in questione (zona suburbana Quartaccio e dintorni in Roma) – v. allegato [12]).

In particolare sono stati individuati tre box auto in vendita, ubicati nella medesima zona suburbana di Roma in cui ricadono gli immobili pignorati ed aventi analoghe caratteristiche tipologiche e di consistenza; in particolare:

- Box auto di 17 mq. al piano interrato in via Apricale, 31 – il prezzo unitario di vendita di 1.765,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi applicabile al caso di specie;
- Box auto di 18 mq. al piano interrato in via Mattia Battistini, 546 – il prezzo unitario di vendita di 1.666,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi applicabile al caso di specie;

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

- Box auto di 18 mq. al piano interrato in via Montebruno, 29 – il prezzo unitario di vendita di 1.528,00 €/mq. è ritenuto compatibile con condizioni manutentive normali e quindi applicabile al caso di specie.

Dal momento che le condizioni manutentive degli immobili pignorati sono da considerarsi normali, si ritiene che il più probabile prezzo unitario corrente di mercato al quale proporre in vendita tali unità immobiliari sia prossimo ad € 1.650,00 al mq. commerciale.

Chiaramente tale prezzo unitario richiesto stimato va ridotto di un 10% circa per rendere ragione della dinamica d'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili di tale tipologia residenziale, per un **valore unitario di mercato prossimo a 1.500,00 €/mq.**.

A sostanziale conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana in esame, pubblicato dal prezziario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [12]) è indicato in 1.300,00 €/mq. per box e posti auto.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la zona urbana in esame, pubblicato dall'ultimo prezziario disponibile della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – semestre 1° 2025 (v. all. [12]), è compreso tra 1.200,00 €/mq. e 1.700,00 €/mq. per box.

Quindi il più probabile valore corrente di mercato di ciascuno dei beni immobili pignorati è prossimo a 17,0 mq. x 1.500,00 €/mq. = € 25.500,00 (dicasi euro venticinquemilacinquecento/00) circa per ciascuno dei box auto pignorati.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, **il valore di mercato più probabile di ciascuno dei 2 immobili considerati liberi**, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa €/mq. 1.500,00 ed applicate le opportune decurtazioni per le spese da affrontare a cura dell'aggiudicatario e per l'assenza di garanzia per vizi, può essere assunto pari ad € 22.950,00 arrotondabile ad **€ 23.000,00**.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Lotto 1 – box auto ubicato a Roma (RM) - Via della valle dei Fontanili, 32 – via Cesare Vigna, 41 - Interno 12 - Piano S3	17,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 23.000,00	1/1	€ 23.000,00
				Totale lotto 1:	**€ 23.000,00**

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094710d33033f415ac639cd594e0

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Lotto 2 – box auto ubicato a Roma (RM) - Via della valle dei Fontanili, 32 – via Cesare Vigna, 41 - Interno 22 - Piano S3	17,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 23.000,00	1/1	€ 23.000,00
				Totale lotto 1:	**€ 23.000,00**

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Le **carature millesimali** degli immobili pignorati consistono in (v. allegato [9]):

box interno n. 12 - 10,65 millesimi di proprietà generale – Tabella "A"

box interno n. 22 - 10,39 millesimi di proprietà generale – Tabella "A"

Si osserva che il box n. 22 è individuato nelle tabelle millesimali di riparto delle spese con n. 23.

Le carature di cui sopra sono quelle applicate dall'Amministrazione, ma si prestano ad osservazioni:

la pur piccola differenza di caratura tra i due box auto, tra loro uguali per consistenza planimetrica, per cubatura e per conformazione, non è giustificata;

l'entità delle carature non appare matematicamente giustificata a partire dalla Tabella allegata al regolamento di Condominio (v. all. [9]), dove il rapporto fra la consistenza virtuale del box e quella totale dell'intero complesso risponde al calcolo di 16/1558 x 1000 = 10,27 millesimi per ciascuno dei due box auto.

Per quanto acquisito dall'attuale Amministrazione del Condominio (v. all. [9]), e precisamente sulla base del bilancio consuntivo approvato dell'esercizio 2025 e del bilancio preventivo dell'esercizio 2026, le spese condominiali generali ordinarie di competenza di entrambi i box auto sono prossime ad € 190,00 per anno solare, oltre consumi individuali di acqua e corrente elettrica.

Sempre per informazione acquisita dall'Amministrazione del Condominio di appartenenza, alle due unità immobiliari pignorate compete la spesa deliberata individuale di circa € 50,00 dovuta per prove di allagamento e conseguente computo metrico estimativo degli interventi manutentivi da eseguire sulla copertura, la cui entità economica è quindi ancora da accertare e deliberare.

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto, non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

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

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

Roma, 20 marzo 2026

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Roberto Villa

ALLEGATI

ALLEGATI

[1] atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione in data 29/01/2024

[2] elaborato fotografico – 16 riprese

[3] estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali

[4] concessione edilizia n. 1192/C del 30/10/2002 – domanda prot. 9101/2000

[5/A] permesso di costruire n. 202 del 22/03/2007

[5/B] domanda di variante in corso d'opera prot. n. 27008 del 02/05/2005

[5/C] parere igienico sanitario rilasciato da AUSL prot. n. 14612 del 14/04/2005

[5/D] esame progetto – parere di conformità rilasciato da Com.do Prov.le VV.F. di Roma prot. n. 231094 del 12/05/2005

[5/E] elaborato grafico del progetto di variante in c.o. – prot. n. 67929 del 20/10/2005 - estratto

[6/a] atto di compravendita terreni per notaio Paolo Coppi – 13/06/2000

[6/b] atto d'obbligo edilizio per notaio Giuseppe Ottolenghi – 06/09/2002

[6/c] atto d'obbligo edilizio per notaio Antonino d'Agostino – 22/02/2006

[6/d] atto d'obbligo edilizio di rettifica per notaio Antonino d'Agostino – 21/11/2006

[6/e] atto d'obbligo edilizio per notaio Giuseppe Ottolenghi – 06/09/2002

[6/f] atto d'obbligo edilizio per notaio Giuseppe Ottolenghi – 06/09/2002

[7] consultazione archivio Agibilità Comune di Roma capitale – 05/04/2025 - negativo

[8] verbale di sopralluogo del 21/03/2025

[9] Regolamento di Condominio con Tabella A

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

[9/a] bilancio consuntivo condominiale approvato 2025

[9/b] bilancio preventivo condominiale approvato 2026

[9/c] preventivo attività straordinarie di prove di allagamento e relazione con computo metrico [9/d] rinnovo periodico di conformità antincendio 22/02/2022

[9/d] attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio – 22/02/2022

[9/e] corrispondenza intercorsa co Amministrazione Condominiale e Tabella al momento applicata

[10] ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile pignorato ed atti pubblici acquisiti

[11] visura urbanistica di PRG di Roma – *"Città da ristrutturare"*

[12] indagine di mercato in Roma – zona suburbana Quartaccio

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 835/2022 DEL R.G.E.I.

LOTTO 1

Bene – BOX AUTO			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via della Valle dei Fontanili, 32 – via Cesare Vigna, 41 - Interno 12 Piano S3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 1796 Sub. 15, Zc 5, Categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie totale 18 mq., rendita € 98,33	**Superficie Commerciale**	17 mq
Descrizione:	Il box auto, avente altezza di 2,80 m. circa e superficie netta di 16 mq. circa (lorda commerciale di 17 mq. circa), occupa un'area rettangolare regolare in pianta (lunghezza 5,40 m. circa e larghezza 3,00 m. circa) con ingresso munito di porta basculante ad apertura manuale da corsello di manovra comune agli altri 35 box auto del livello S3; il tutto fa parte di un edificio condominiale non residenziale adibito prevalentemente ad autorimessa, articolato in 3 livelli edificati oltre al livello copertura, per un totale di 80 unità immobiliari (3 cantine, guardiania e 76 box auto). L'immobile è ubicato nella zona suburbana denominata Quartaccio, situata nel comprensorio di Primavalle e Torrevecchia nel territorio del Municipio XIV (ex XIX). Il bene immobile, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, possiede sostanziale conformità urbanistica, catastale ed antincendio, risultando occupato da beni e materiali vari di proprietà degli esecutati; La caratura millesimale applicata dall'Amministrazione Condominiale è pari a 10,65 millesimi per il riparto delle spese generali, ammontanti a circa 190,00 €/anno, mentre le spese individuali di corrente elettrica e di acqua sono attribuite in base ai consume effettivi; all'unità immobiliare pignorata compete la spesa deliberata ripartita di circa € 50,00 dovuta per prove di allagamento e conseguente computo metrico estimativo degli interventi manutentivi da eseguire sulla copertura, la cui entità economica è quindi ancora da accertare e deliberare.		

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1979709471d33033f415ac539cd594e0

LOTTO 2

Bene – BOX AUTO			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Valle dei Fontanili, 32 - via Cesare Vigna, 41 - Interno 22 Piano S3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part 1796 Sub. 26, Zc 5, Categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq., rendita € 98,33	**Superficie Commerciale**	17 mq
Descrizione:	Il box auto, avente altezza di 2,80 m. circa e superficie netta di 16 mq. circa (lorda commerciale di 17 mq. circa), occupa un'area rettangolare regolare in pianta (lunghezza 5,40 m. circa e larghezza 3,00 m. circa) con ingresso munito di porta basculante ad apertura manuale da corsello di manovra comune agli altri 35 box auto del livello S3; il tutto fa parte di un edificio condominiale non residenziale adibito prevalentemente ad autorimessa, articolato in 3 livelli edificati oltre al livello copertura, per un totale di 80 unità immobiliari (3 cantine, guardiania e 76 box auto). L'immobile è ubicato nella zona suburbana denominata Quartaccio, situata nel comprensorio di Primavalle e Torrevecchia nel territorio del Municipio XIV (ex XIX). Il bene immobile, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, possiede sostanziale conformità urbanistica, catastale ed antincendio, risultando altresì libero; La caratura millesimale applicata dall'Amministrazione Condominiale è pari a 10,39 millesimi per il riparto delle spese generali, ammontanti a circa 190,00 €/anno, mentre le spese individuali di corrente elettrica e di acqua sono attribuite in base ai consume effettivi; all'unità immobiliare pignorata compete la spesa deliberata ripartita di circa € 50,00 dovuta per prove di allagamento e conseguente computo metrico estimativo degli interventi manutentivi da eseguire sulla copertura, la cui entità economica è quindi ancora da accertare e deliberare.		

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094710330334f15ac639cd934e0