

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 309/2021

G.E. cons.re dott. Romolo CIUFOLINI

Contro: *****

Promossa da: ***** *****

Custode: notaio dott. Giorgio Maria CALISSONI

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GRUPPO "B" degli immobili pignorati

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 07/04/2022 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;



- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);



- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO

“Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.”



Gli immobili oggetto del pignoramento sono raggruppati in quattro distinti Gruppi, ognuno dei quali facente parte di un distinto fabbricato avente proprie vicende urbanistiche e propria amministrazione condominiale; **la presente relazione tecnica si riferisce al GRUPPO “B” degli immobili pignorati.**

GRUPPO “B”

Si tratta di **14 unità immobiliari a destinazione non residenziale** facenti parte di un edificio condominiale ubicato in:

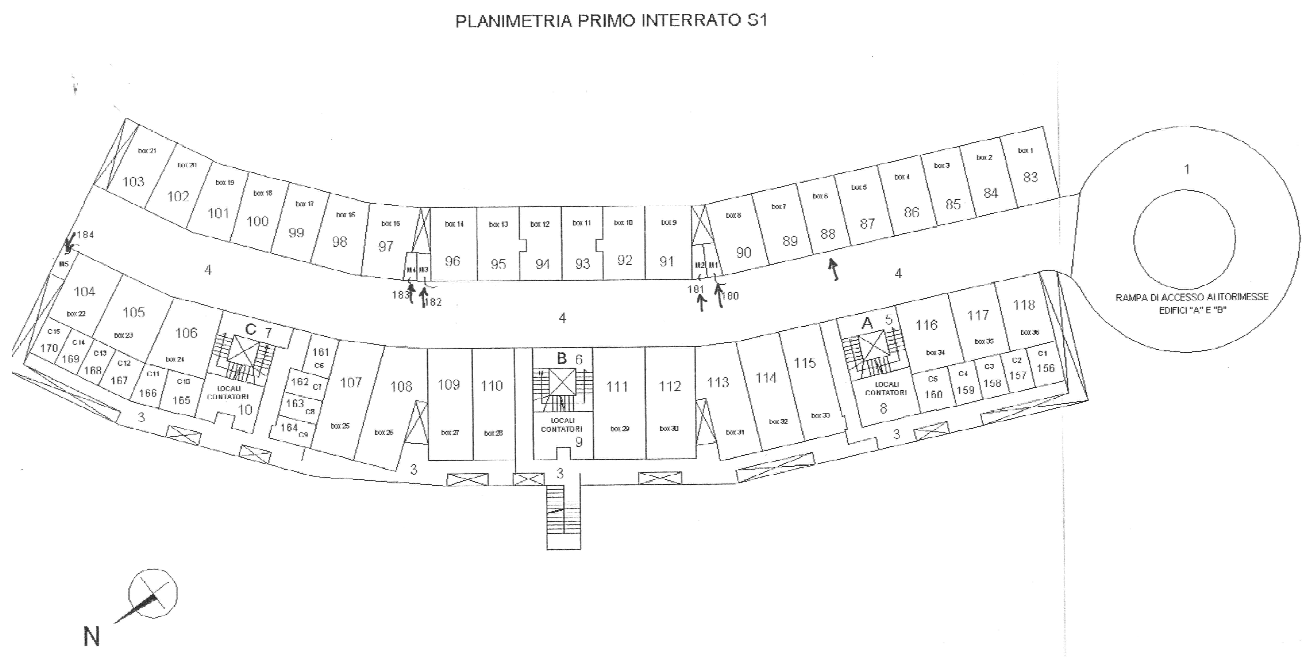
- Comune: Roma Capitale
- Zona urbana: Acqua Acetosa Ostiense – Municipio IX (ex XII)
- Indirizzo: viale Italo Calvino, 49
- Piani: primo e secondo interrato
- Fabbricato: R12B corrispondente alla particella n. 237

del sottostante estratto di mappa catastale – foglio n. 871.



Il **fabbricato R12B**, realizzato tra gli anni 2008 e 2011 nel comprensorio convenzionato denominato “*Acqua Acetosa Ostiense*” - comparto “*R12*” consiste in un edificio pluripiano composto da 72 appartamenti distribuiti su 3 scale (A-B-C) e n. 5 piani fuori terra, 73 box/posti auto e 10 posti moto oltre 24 locali cantine; i locali non residenziali (posti auto, posti moto e cantine) sono distribuiti su 2 livelli interrati, accessibili dai tre vani scala oltre che da una rampa carrabile circolare che serve anche i corrispondenti piani interrati dell’edificio adiacente R12A.

Le unità immobiliari pignorate ubicate al piano S1 dell’edificio R12B sono evidenziate nella sottostante planimetria d’insieme.

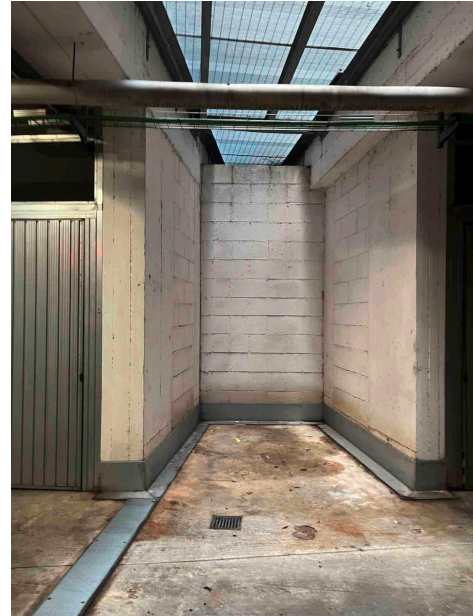
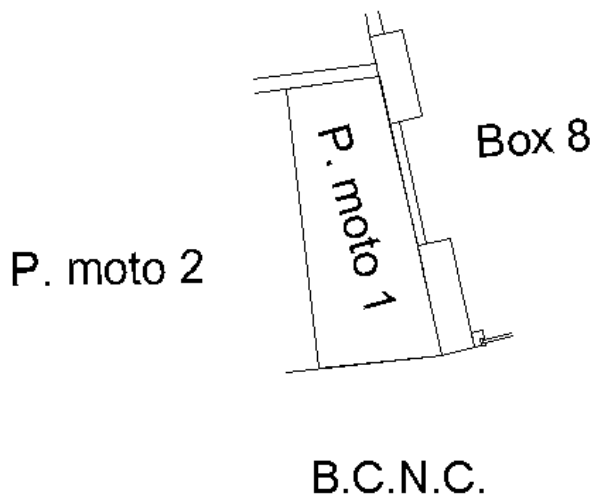


Le unità immobiliari pignorate, ordinate con riferimento al numero d’ordine che compare nel verbale di pignoramento (v. all. [1]) sono censite, ubicate e descritte nelle schede seguenti.

Scheda n.3 – posto moto n. 1 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 180 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 –
int. 1 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;

B.C.N.C.



confinante con box n. 8 e posto moto n. 2 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 3,90 m., superiormente delimitato da rete metallica grigliata e quindi esposto alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,585 mm. / tabella A5 – 1,158 mm. / tabella C – 1,052 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

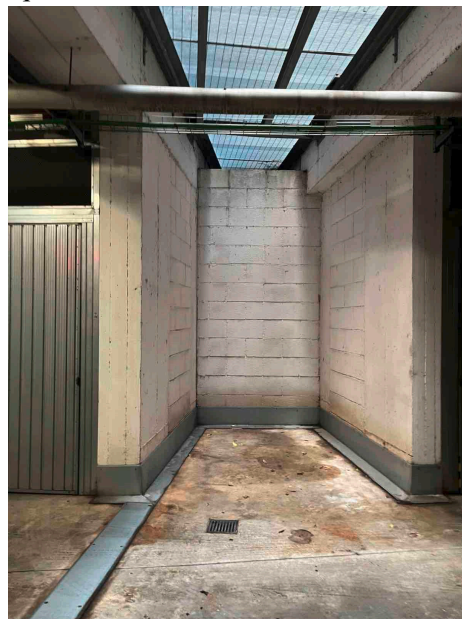
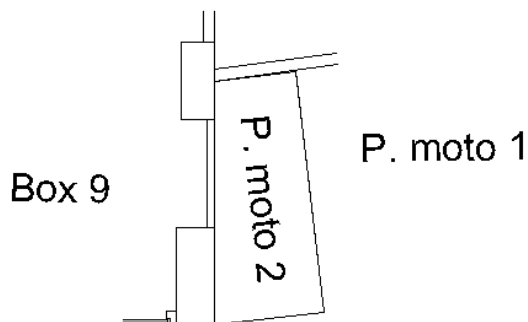
tabella A – 0,028 mm.;

superficie commerciale di **2,93 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.

Scheda n.8 – posto moto n. 2 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 181 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int. 2 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;



confinante con posto moto n.1 (da cui non è delimitato) e box n. 9, spazio di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,95 m., superiormente delimitato da rete metallica grigliata e quindi esposto alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,585 mm. / tabella A5 – 1,158 mm. / tabella C – 1,052 mm.;;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

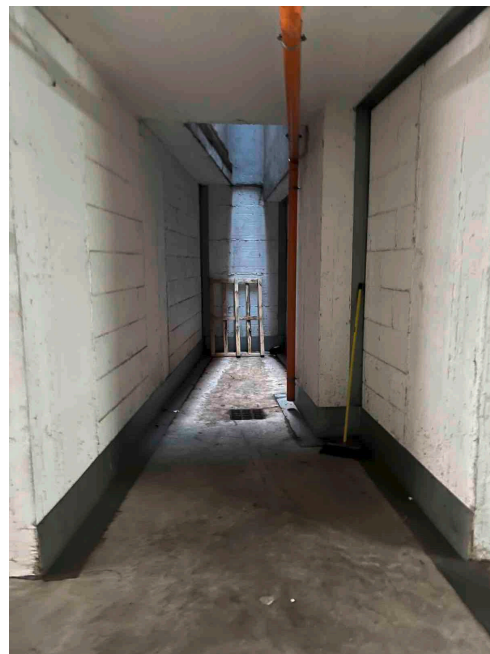
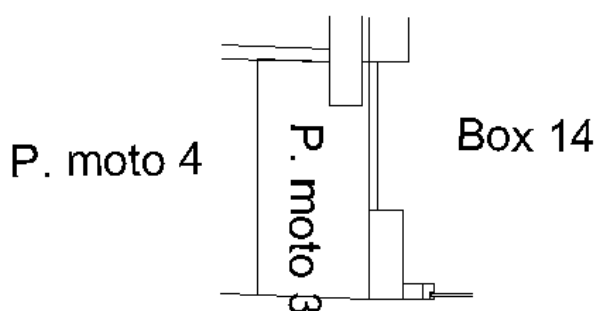
superficie commerciale di **2,93 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.



Scheda n.13 – posto moto n. 3 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 182 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int. 3 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;



confinante con box auto n. 14, posto moto n. 4 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e zona di intercapedine retrostante (da cui non è delimitato);

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 3,90 m. circa;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,585 mm. / tabella A5 – 1,158 mm. / tabella C – 1,052 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

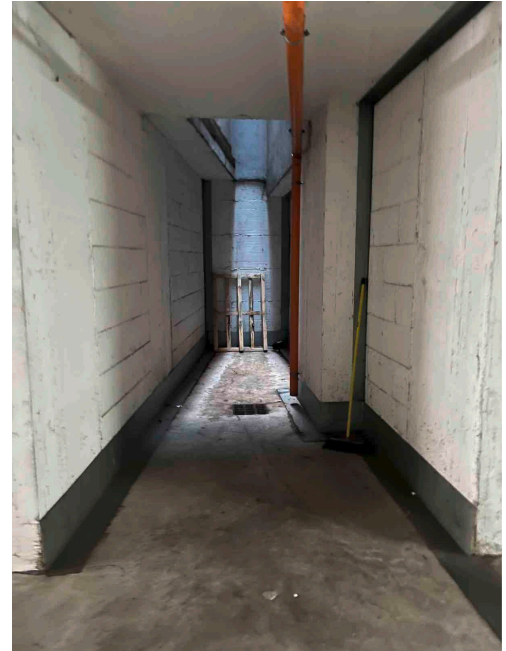
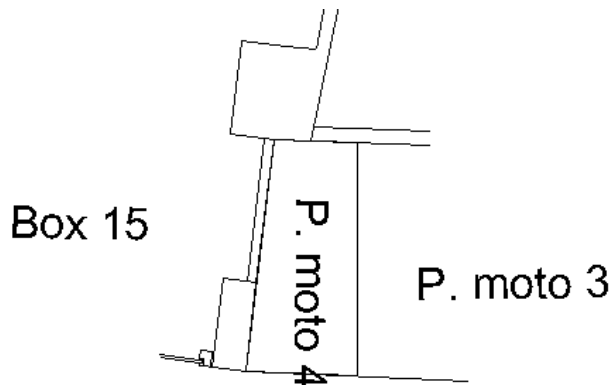
superficie commerciale di **2,00 mq.** circa corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.



Scheda n.14 – posto moto n. 4 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 183 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 –
int. 4 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;



confinante con box auto n. 15, posto moto n. 3 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e zona di
intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 3,90 m. circa;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,585 mm. / tabella A5 – 1,158 mm. / tabella C – 1,052 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

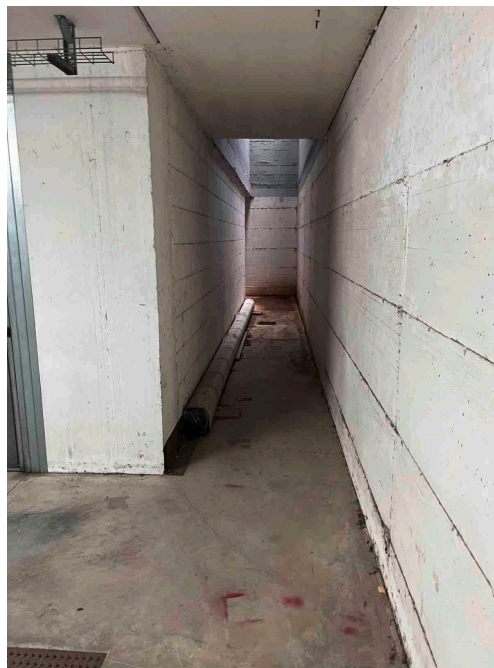
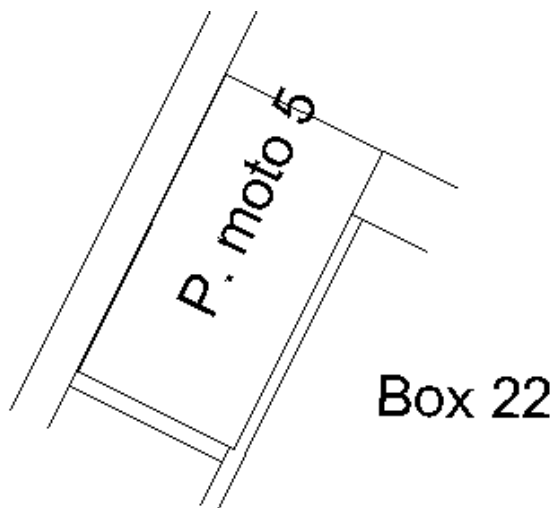
superficie commerciale di **2,00 mq.** circa corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo.



Scheda n.15 – posto moto n.5 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 184 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int. 5 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;



confinante con box auto n. 22, muratura controterra, spazio di manovra e zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 3,25 m. circa;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,150 mm. / tabella A4 – 3,931 mm. / tabella A5 – 1,763 mm. / tabella C – 1,600 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,043 mm.;

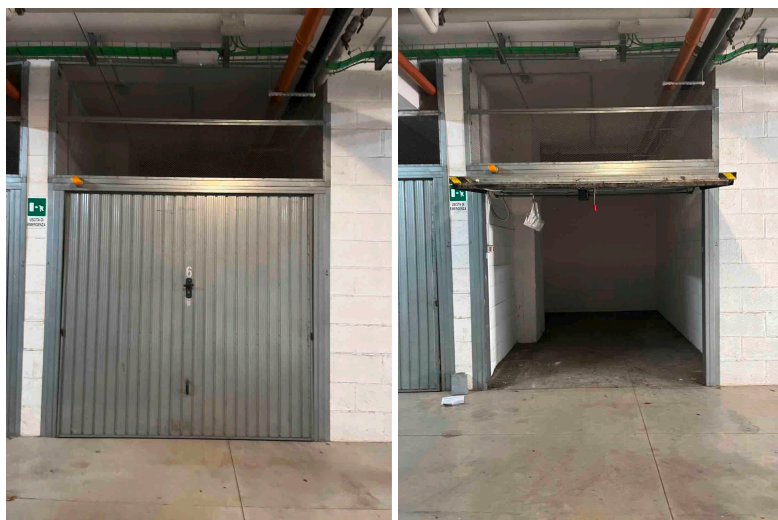
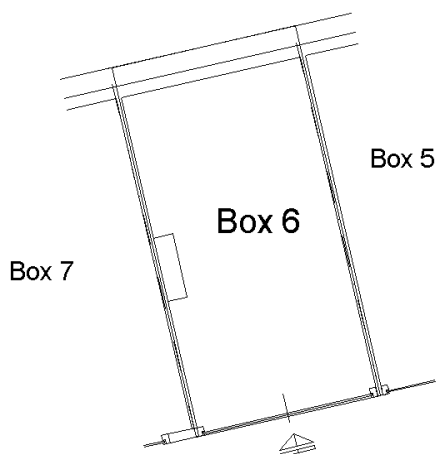
superficie commerciale di **3,05 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo, fatta eccezione per del materiale di nessun valore da rimuovere e smaltire.



Scheda n.16 – box auto n. 6 al piano 1° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 88 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int. 6 ed. B - cat. C/6 – cl. 14 – cons. 17 mq – superf. cat. totale 17 mq – r.c. € 93,07;



confinante con box auto n. 5 e n. 7, spazio di manovra e muratura dell'intercapedine;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 3,50 m. circa, dotata di porta metallica basculante con serratura e di impianto elettrico non alimentato;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,716 mm. / tabella A4 – 18,270 mm. / tabella A5 – 8,185 mm. / tabella C – 7,429 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

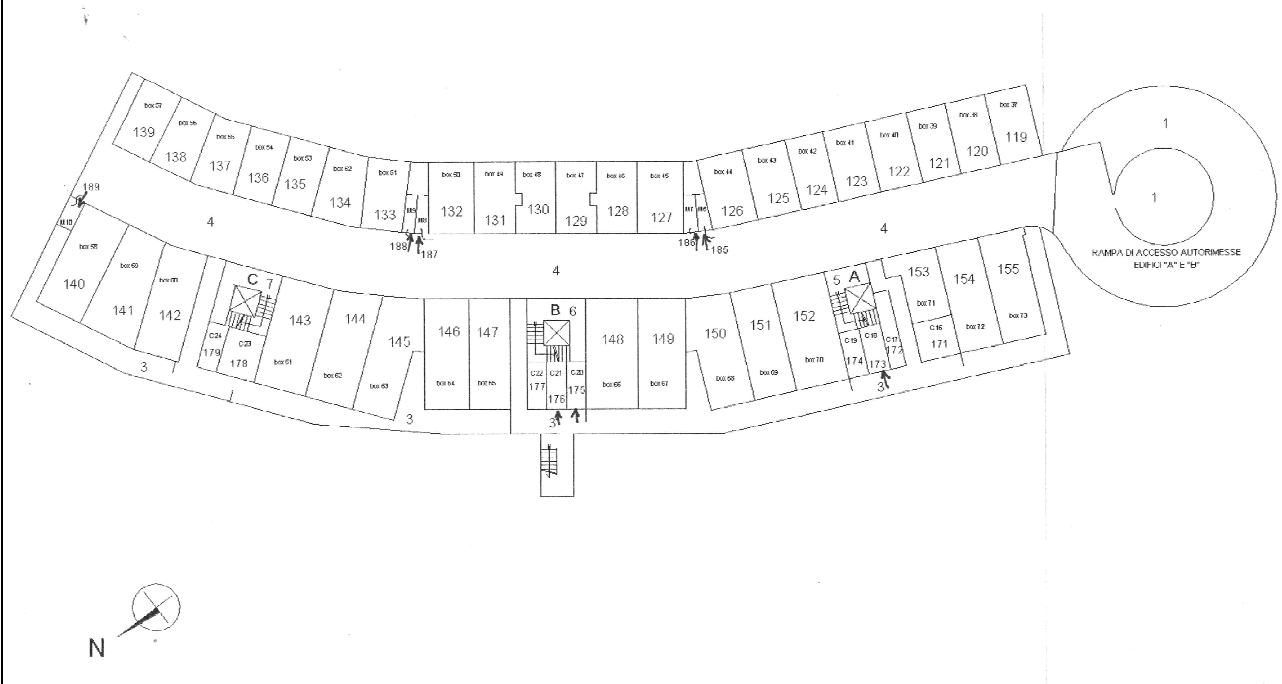
tabella A – 0,194 mm.;

superficie commerciale di **15,50 mq.** circa, leggermente inferiore alla superficie catastale totale (17 mq.);

al momento del sopralluogo era libero da cose.



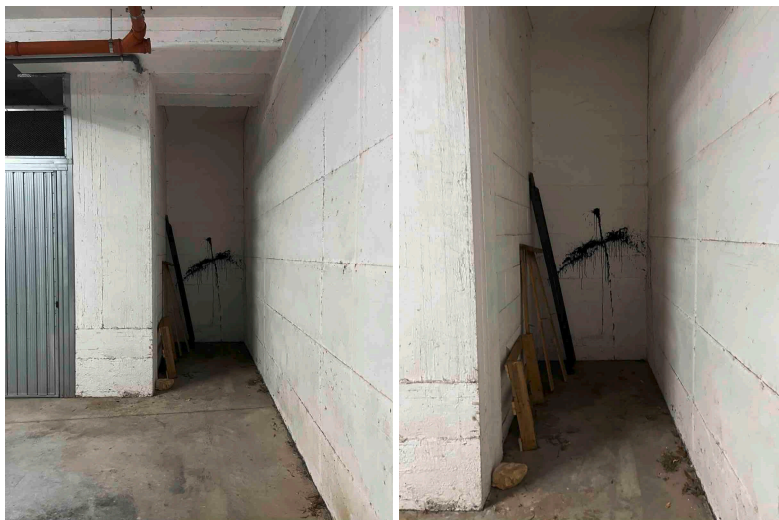
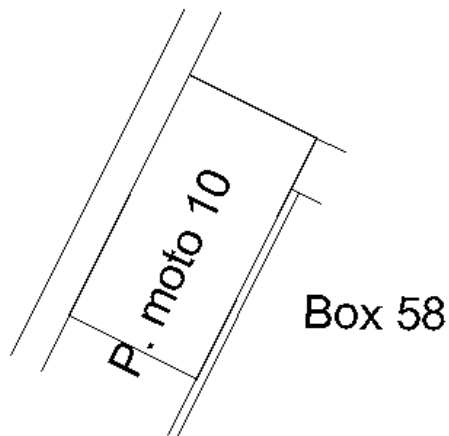
Le unità immobiliari pignorate ubicate al piano S2 dell'edificio R12B sono evidenziate nella sottostante planimetria d'insieme.



Le unità immobiliari pignorate, ordinate con riferimento al numero d'ordine che compare nel verbale di pignoramento (v. all. [1]) sono censite, ubicate e descritte nelle schede seguenti.

Scheda n.21 – posto moto n. 10 al piano 2° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 189 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 10 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;



confinante con box auto n. 58, muratura controterra, spazio di manovra e muratura delimitante l'intercapedine;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,50 m. circa;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,150 mm. / tabella A4 – 3,631 mm. / tabella A5 – 2,316 mm. / tabella C – 2,152 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,043 mm.;

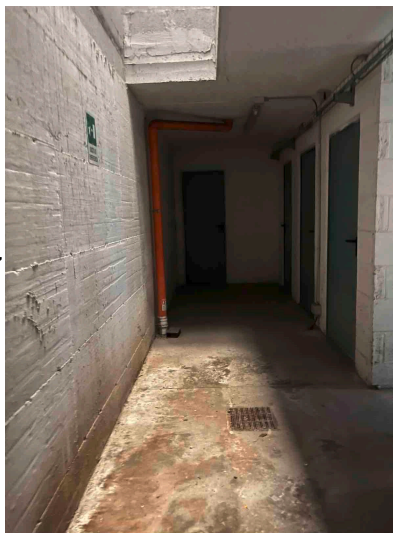
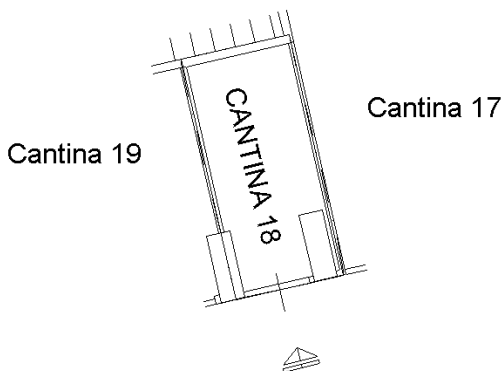
superficie commerciale di **3,00 mq.** circa corrispondente alla superficie catastale totale;

libero da cose al momento del sopralluogo,



Scheda n.22 – cantina n. 18 al piano 2° interrato

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 173 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 18 – ed. B scala A - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. € 13,01;



confinante con cantine n. 17 e 19, corridoio cantine, vano scala A;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura;
carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,256 mm. / tabella A3 – 102,023 mm. / tabella A4 – 6,018 mm. / tabella C – 3,571 mm.;

superficie commerciale di **5,00 mq.** lievemente minore della superficie catastale totale (6 mq.);

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,069 mm.;

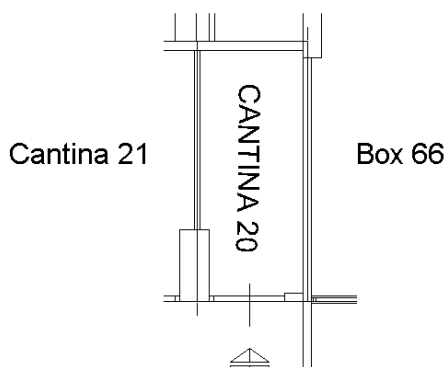
all'interno è presente l'ingombro di parte di due pilastri in cemento armato;

al momento del sopralluogo era libera da cose.



Scheda n.23 – cantina n. 20 al piano 2° interrato

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 175 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 20 ed. B scala B - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. € 10,85;



confinante con cantina n. 21, box auto n. 66, corridoio cantine e vano scala B;

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza 2,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura; carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,256 mm. / tabella A3 – 102,023 mm. / tabella A4 – 6,018 mm. / tabella C – 3,571 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,069 mm.;

superficie commerciale di **5,05 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

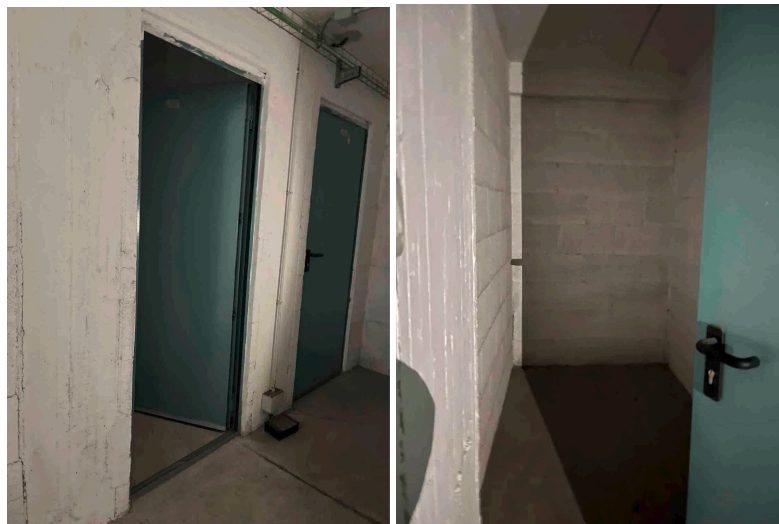
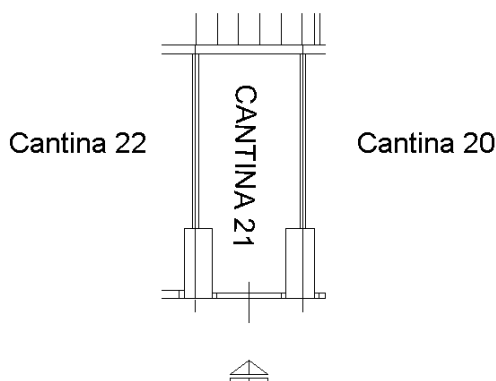
all'interno è presente l'ingombro di parte di un pilastro in cemento armato;

al momento del sopralluogo era libera da cose.



Scheda n. 24 – cantina n. 21 al piano 2° interrato

catastalmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 176 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 21 ed. B scala B - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. € 10,85;



confinante con cantine n. 20 e 22, corridoio cantine e vano scala B;

di forma sostanzialmente rettangolare in pianta, altezza 2,55 m. circa, dotata di porta metallica con serratura; carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,256 mm. / tabella A3 – 102,023 mm. / tabella A4 – 6,018 mm. / tabella C – 3,571 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,069 mm.;

superficie commerciale di **4,95 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

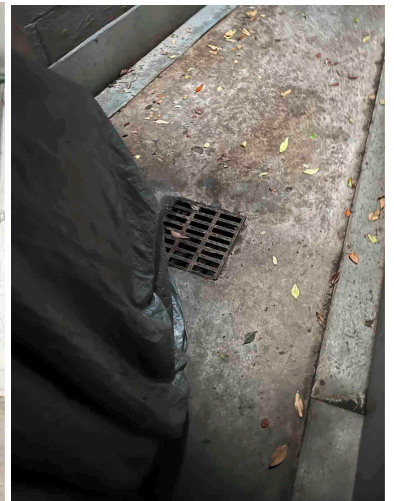
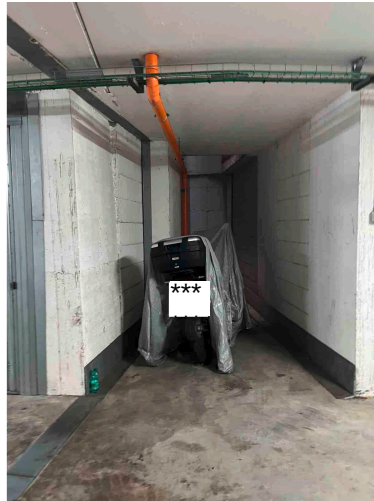
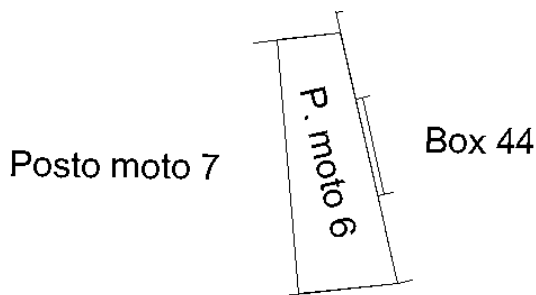
all'interno è presente l'ingombro di parte di due pilastri in cemento armato;

al momento del sopralluogo era libera da cose.



Scheda n.42 – posto moto n. 6 al piano 2° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 185 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 –
int. 6 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;



confinante con box n. 44 e posto moto n. 7 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,55 m. circa, è interessato da una caditoia che recepisce le acque provenienti dalla limitrofa zona di intercapedine superiormente grigliata e quindi esposta alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,387 mm. / tabella A5 – 1,523 mm. / tabella C – 1,414 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

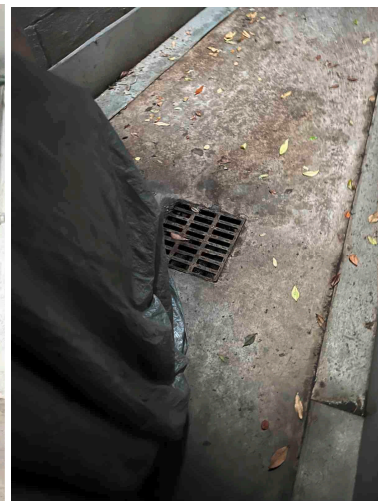
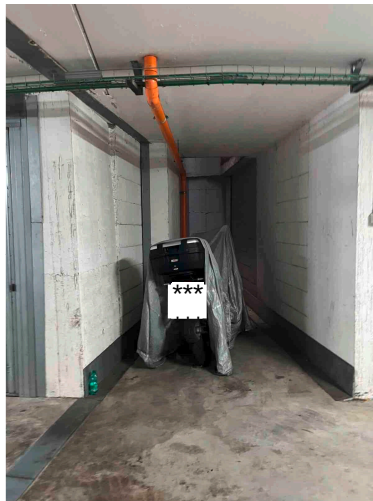
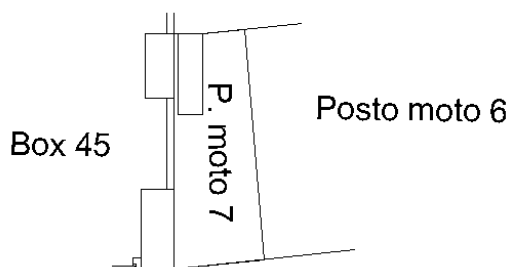
superficie commerciale di **2,60 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

occupato al momento del sopralluogo da motoveicolo targa ***** non noto al debitore esecutato.



Scheda n.43 – posto moto n. 7 al piano 2° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 186 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 7 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;



confinante con box n. 45 e posto moto n. 6 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma sostanzialmente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,55 m. circa, è interessato da una caditoia che recepisce le acque provenienti dalla limitrofa zona di intercapedine superiormente grigliata e quindi esposta alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,387 mm. / tabella A5 – 1,523 mm. / tabella C – 1,414 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

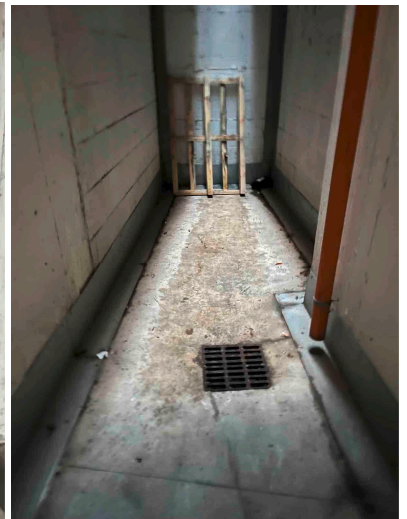
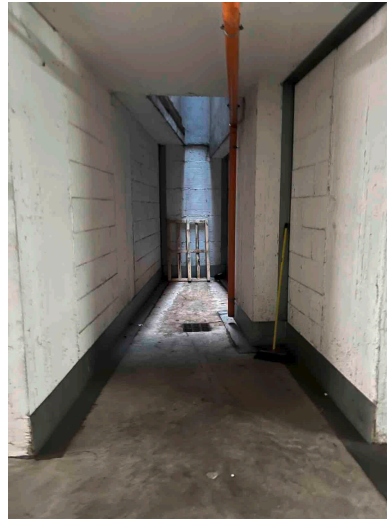
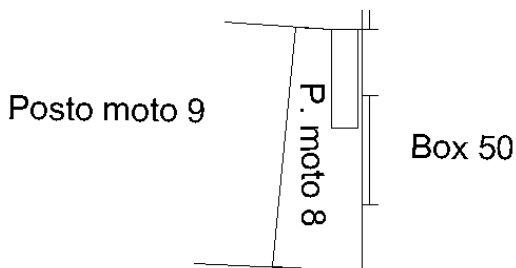
superficie commerciale di **2,30 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

occupato al momento del sopralluogo da motoveicolo targa***** non noto al debitore esecutato.



Scheda n.44 – posto moto n. 8 al piano 2° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 187 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 8 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;



confinante con box n. 50 e posto moto n. 9 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma lievemente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,55 m. circa, è interessato da una caditoia che recepisce le acque provenienti dalla limitrofa zona di intercapedine superiormente grigliata e quindi esposta alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,387 mm. / tabella A5 – 1,523 mm. / tabella C – 1,414 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

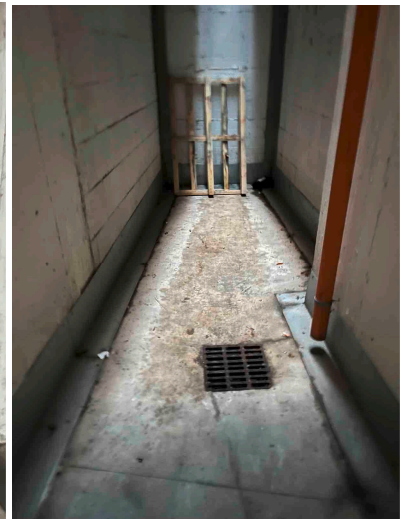
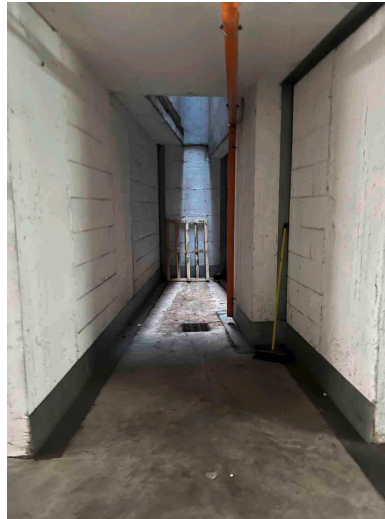
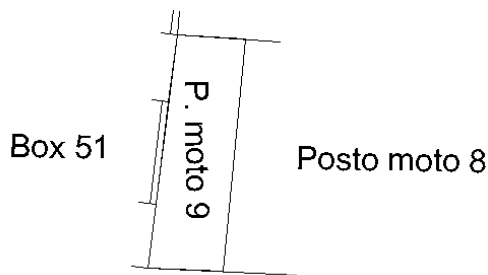
superficie commerciale di **2,20 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libero da cose.



Scheda n.45 – posto moto n. 9 al piano 2° interrato

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 188 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 9 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;



confinante con box n. 51 e posto moto n. 8 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

di forma lievemente trapezoidale in pianta, altezza utile 2,55 m. circa, è interessato da una caditoia che recepisce le acque provenienti dalla limitrofa zona di intercapedine superiormente grigliata e quindi esposta alle acque pluvie;

carature millesimali da regolamento di Condominio (v. all. B/2):

tabella A1 – 0,100 mm. / tabella A4 – 2,387 mm. / tabella A5 – 1,523 mm. / tabella C – 1,414 mm.;

carature millesimali da regolamento di Supercondominio (v.all. [4]):

tabella A – 0,028 mm.;

superficie commerciale di **2,50 mq.** circa sostanzialmente corrispondente alla superficie catastale totale;

al momento del sopralluogo era libero da cose.



La visione dell'immobile sia dall'esterno sia dall'interno (v. verbali di sopralluogo del 17/11/2022 in all. [2] e del 06/09/2023 in all. [3]) ha consentito di accertare i seguenti elementi descrittivi:

- il normale stato manutentivo del corpo di fabbrica costituente il fabbricato condominiale di appartenenza, con particolare riguardo alle parti comuni di prospetto (v. foto 1 e 2), dei corselli di manovra dell'autorimessa (v. foto 3) e dei corridoi di accesso alle cantine (v. foto 4) aventi in alcuni casi anche funzione di intercapedine controterra;

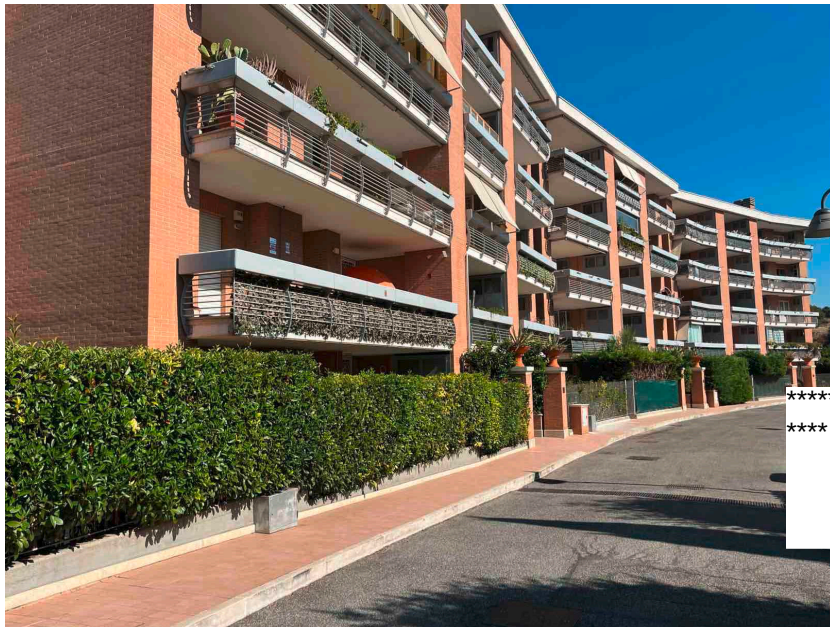


Foto 1 – prospetto longitudinale edificio R12B

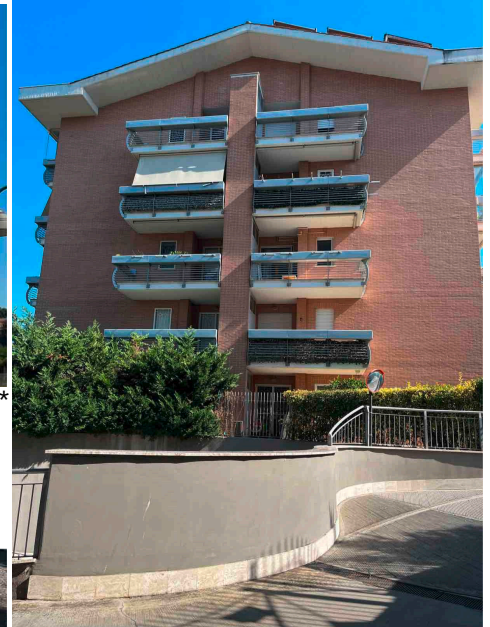


Foto 2 – testata edificio R12B



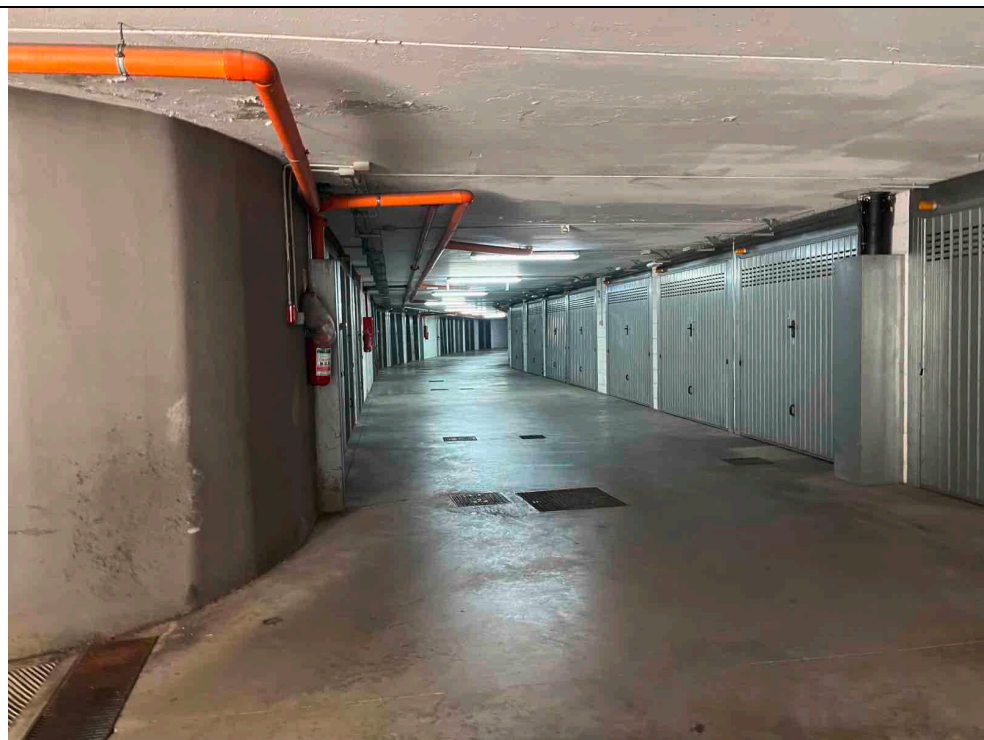


Foto 3 – corsello autorimessa pS2 edificio R12B

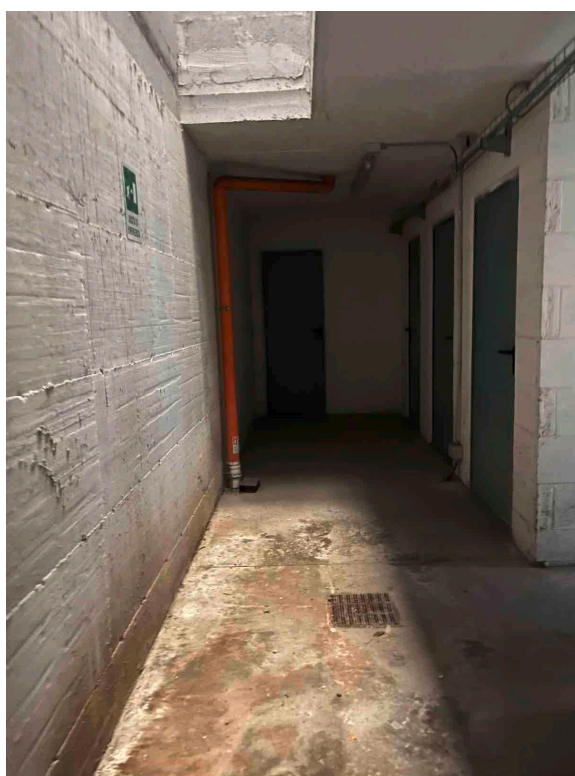


Foto 4 - corridoio cantine p. S2 edificio R12B



- il normale stato di conservazione e manutenzione delle finiture interne dei box auto, dei posti moto e delle cantine;
- il pavimento in cemento industriale di tutte le unità immobiliari pignorate, in buono stato;
- le pareti divisorie interne, realizzate con pannelli in cemento alveolato tinteggiato;
- le porte di accesso alle singole cantine, in acciaio verniciato e munite di serratura;
- le porte metalliche basculanti ad apertura manuale di accesso ai box auto;
- gli impianti elettrici di illuminazione delle parti comuni distribuiti a vista ed azionati mediante interruttori temporizzati;
- gli impianti elettrici di illuminazione e prese di corrente, predisposti internamente ai box auto con cavi di alimentazione provenienti dalla sala contatori (attualmente non alimentati);
- la normale aerazione delle unità immobiliari pignorate, prevalentemente per il tramite delle parti comuni aerate naturalmente.

Le **carature millesimali** degli immobili pignorati, riportati nelle singole schede che precedono, sono tratte dal Regolamento di Condominio fornito dall'amministrazione del Condominio R12B ed allegato ai rogiti delle unità immobiliari vendute dalla Società costruttrice eseguita (v. all. [B/2]), con particolare riferimento all'art. 3 che recita:



ARTICOLO 3

È di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini in parte proporzionale ai millesimi di proprietà, quanto previsto all'art. 1117 del Codice Civile, salve le esclusioni espresse in questo Regolamento.

La quota di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionata al valore della sua porzione di piano in rapporto all'intero valore dell'edificio ed è espressa in millesimi allegati al presente Regolamento. Dalla predetta quota derivano le varie frazioni di spese a carico d'ogni unità immobiliare. Sia i valori proporzionali sia le quote a carico per la ripartizione delle spese, sono esposti nelle tabelle allegate al presente Regolamento contraddistinte con le lettere **A-A1-A2-A3-A4-A5-A6-BC**.

Tabella A) - Valori proporzionali, espressi in millesimi, delle unità immobiliari costituite dagli edifici R12A – R12B – R12C; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo e solo da allora si provvederà alla ripartizione delle relative spese.

Tabella A1) - Valori proporzionali espressi in millesimi, delle unità immobiliari (quote di comproprietà sulle parti comuni ed impianti del fabbricato).

Tabella A2) - Valori millesimali di proprietà dei singoli appartamenti, ripartiti per scala.

Tabella A3) - Valori millesimali delle parti comuni delle cantine, ripartiti per scala.



Tabella A4) - Valori millesimali per l'esercizio e la manutenzione della corsia di manovra dei box auto siti al primo e al secondo piano interrato.

Tabella A5) – Valori millesimali della rampa di accesso ai box auto siti al primo e al secondo piano interrato.

Tabella A6) – Valori millesimali per i posti auto esterni; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo e solo da allora si provvederà alla ripartizione delle relative spese.

Tabelle BC) - Quote millesimali, ripartizioni spese d'esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, dell'ascensore e relativo locale macchine, una tabella dal piano terra al piano quarto e l'altra dal piano terra al secondo piano interrato; entrambe ripartite per scala.

Lo stesso Regolamento di Condominio rimanda al **Supercondominio** composto da tutti i fabbricati realizzati nel comprensorio convenzionato denominato “*Acqua Acetosa Ostiense*” e riferito alla gestione e manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione, previste dalle convenzioni urbanistiche stipulate e realizzate dalla Società costruttrice eseguita; all’art. 21 del Regolamento (v. all. [4]), qui di seguito riportato, figura una caratura millesimale di **74,42 millesimi per il fabbricato R12B**.



ARTICOLO 21

Poichè il fabbricato R12A fa parte del comprensorio "ACQUA ACETOSA OSTIENSE", per la cui urbanizzazione sono state stipulate con il Comune di Roma le Convenzioni urbanistiche a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 20/10/1993 repertorio n.102048/25426, e a rogito Notaio A. Politi di Roma in data 25 ottobre 2007 repertorio 24776/50112, partecipa, con gli altri fabbricati, realizzati, in corso di realizzazione e da realizzare nel comprensorio indicato, alle spese per la gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione previste nelle Convenzioni sopra citate, anche mediante la costituzione di un supercondominio; le spese per la gestione e manutenzione di dette opere saranno ripartite dalla*****

e comunicate agli amministratori dei singoli condomini in base ai millesimi di partecipazione dei fabbricati secondo la seguente tabella:

ovviamente tutte le spese per il completamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione restano ad esclusivo carico della società venditrice;

COMPARTO	MC	MILLESIMI
- Fabb. R4	52.559,00	251,34
- Fabb. R5	20.508,00	98,07
- Fabb. R7	12.379,00	59,20
- Fabb. R8	945,00	4,52
- Fabb. R9	2.757,00	13,18
- Fabb. R10	41.092,00	196,51
- Fabb. R11	2.757,00	13,18
- Fabb. R12/A	15.629,00	74,74
- Fabb. R12/B	15.563,00	74,42
- Fabb. R12/C	26.923,00	128,75
- Fabb. R13	18.000,00	86,08
TOTALE	209.112,00	1.000,00



Anche il Supercondominio dispone di un Regolamento (v. all. [4]) contenente le tabelle di ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni ai tre fabbricati che lo costituiscono, descritte all'art.4 come segue:

ARTICOLO 4

È di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini in parte proporzionale ai millesimi di proprietà, secondo quanto previsto all'art. 1117 del Codice Civile, salve le esclusioni espresse in questo Regolamento.

La quota di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionata al valore della sua porzione di piano in rapporto all'intero valore dell'edificio ed è espressa in millesimi allegati al presente Regolamento. Dalla predetta quota derivano le varie frazioni di spese a carico ogni unità immobiliare. Sia i valori proporzionali sia le quote a carico per la ripartizione delle spese, sono esposti nelle tabelle allegate al presente Regolamento contraddistinte con le lettere **A-A5-A6**.

- **Tabella A)** - Valori proporzionali, espressi in millesimi, delle unità immobiliari costituite dagli edifici R12A - R12B - R12C; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo e fino ad allora si provvederà alla ripartizione delle spese secondo quanto indicato nelle successive norme transitorie.
- **Tabella A5)** - Valori millesimali della rampa di accesso ai box auto siti al primo e al secondo piano interrato.
- **Tabella A6)** - Valori millesimali per i posti auto esterni; tale tabella verrà redatta dalla società esecutrice in un momento successivo e solo da allora si provvederà alla ripartizione delle relative spese. (VALUTARE SE SONO TABELLE DI SUPERCONDOMINIO O DI CONDOMINIO)

Con *relazione illustrativa ed esplicativa* del 15/02/2021 a firma dell'ing. Nando Antonelli (v. all. [4/a]) la tabella "A" del Supercondominio è stata rimodulata attribuendo anche ai 69 posti auto scoperti una caratura millesimale;

i soli posti auto che ne sono esenti sono gli 8 posti auto per disabili identificati con i numeri 21, 22, 53, 54, 55, 56, 75 e 76.

Le **carature millesimali di Supercondominio – Tab. "A"** degli immobili pignorati sono riportati nelle singole schede che precedono.



2° QUESITO

“Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.”

GRUPPO “B”

I dati riportati nel pignoramento (v. all. [1]) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione in atti, a quella acquisita ed allo stato dei luoghi, per ciascuno dei 14 cespiti immobiliari considerati nella presente relazione tecnica, come risulta dalle 14 schede descrittive facenti parte della risposta al primo quesito.

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate (v. allegato [A/6]) si è accertato quanto segue:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

tipo: annotazioni a iscrizione per restrizione di beni

iscritta in data: 02/05/2011 (v. all. [A/6/g])

a favore di Credito Artigiano Spa

contro *****

Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili:

atto di compravendita terreni

per notaio Alberto Politi del 27/07/1994 contro ***** - a favore *****

trascritto in data 02/08/1994 (v. all. [A/6/a])

al numero particolare: 30039 – generale 52880

copia integrale dell’atto è stata acquisita presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Roma



atto di fusione

per notaio Alberto Politi del 17/12/2007 contro ***** + altri – a favore di *****

trascritto in data 31/12/2007 (v. all. [A/6/b])

al numero particolare: 104441 – generale 226273

copia integrale dell'atto è stata acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma

atto unilaterale d'obbligo edilizio

per notaio Alberto Politi del 14/07/2011 contro *****

favore di Comune di Roma

trascritto in data 18/07/2011 (v. all. [A/6/c])

al numero particolare: 50251 – generale 81541

copia dell'atto è stata acquisita presso l'Archivio Urbanistico di Roma Capitale

atto di trasformazione di società

per notaio Vincenzo Ferrara del 11/11/2020 contro *****

– a

favore di *****

trascritto in data 13/11/2020 (v. all. [A/6/f])

al numero particolare: 79962 – generale 117201

copia dell'atto è stata acquisita presso lo studio del Notaio rogante

Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

trascritto in data: 29/03/2021 (v. all. [1])

su istanza di: avv. *****

– a favore di *****

al numero particolare: 26990 – generale 38956



Ad integrazione delle note e degli atti sopra richiamati si è anche acquisita la
Nota di trascrizione dell'atto di convenzione edilizia attuativa dell'accordo di programma
per notaio Alberto Politi in data 25/10/2007 – rep. 50112/24776
trascritto in data 16/11/2007 (v. all. [6])
al numero particolare: 90301 – generale 202924
che risulta richiamato nel permesso di costruire n. 676 rilasciato dal Comune di Roma in data
30/07/2008 (v. all. [B/4/a]).
Inoltre, dall'esame dell'atto di compravendita 27/07/1994 (v. all. [A/6/a]) ed in particolare della
pag. 21, sui terreni all'epoca compravenduti agivano alcuni vincoli (v. all. [8]):

1. Il Decreto del Ministro dei beni Culturali e Ambientali del 31/05/1983 (si allega la nota di trascrizione in data 24/11/1983 n. particolare 59181 - le altre trascrizioni sono identiche) impone un **vincolo di tipo archeologico** sulle particelle nn. 13 (parte) – 28 (parte) – 7 del foglio di mappa 871; dalle visure svolte al Catasto terreni (allegate) si è evinto che: la p.lla n. 13 è stata soppressa; la p.lla n. 28 è stata soppressa dando origine alla p.lla n. 79 che ha poi originato le p.lle nn. 246-247-248-249 ed alla p.lla n. 80 che ha poi originato le p.lle nn. 148-149-150; tutte le particelle originate sono esistenti e nessuna coincide con quelle cui appartengono gli immobili pignorati (foglio n. 871 - p.lle nn. 237-238-245- 254);

in conclusione, **tale vincolo archeologico non agisce sulle aree edificate cui appartengono gli immobili pignorati;**

2. Le visure ipotecarie svolte in relazione ad una servitù a favore della RAI-Radiotelevisione Italiana, sia per nominativo (RAI RADIOTELEVISIONE ITALIANA) sia per n. di registro della nota n. 38421/1963 (sia generale sia particolare) non hanno dato esito (v. all. [8]); **non è quindi ancora noto se le aree di interesse siano gravate o meno da servitù a favore della RAI**, anche se va rilevato il **mancato esercizio di tale servitù sulle aree edificate di interesse da oltre 20 anni;**



3. Quanto ai vincoli nascenti dalla Legge ed in particolare dal DPR 24/05/1988 n. 236 riguardo alla fonte Acqua Minerale San Paolo (v. all. [8]) tale DPR riguarda la *qualità delle acque destinate al consumo umano* e, per quanto di interesse, introduce delle *aree di salvaguardia delle risorse idriche* nell'intorno di sorgenti, pozzi e punti di presa; a distanza di alcune centinaia di metri dal complesso residenziale di interesse (v. foto aerea in all. [8]) è presente la fonte denominata San Paolo, attiva dal 1937 per la commercializzazione e da decenni chiusa (sembra per inquinamento della falda); si trattava di una fonte di acqua minerale ed il DPR in questione (v. art. 2) esclude dal proprio *campo di applicazione le acque minerali e termali*; salvo il superiore parere del Custode e del Giudicante, si ritiene quindi che **tale vincolo non sia operante sulle aree edificate di interesse.**

3° QUESITO

“Se l’immobile non risulta accatastato, proceda il CTU all’accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Gruppo “B”

Le **14 unità immobiliari non residenziali pignorate**, appartenenti al fabbricato denominato R12B e trattate nella presente relazione peritale, sono state regolarmente denunciate in Catasto in data 04/02/2011 e le relative rappresentazioni planimetriche recanti la dicitura “*ultima planimetria in atti*” (v. all. [B/3]) sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi ed alla loro



destinazione d'uso di box auto, posti moto e cantine.

4° QUESITO

“Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.”

Gruppo “B”

Gli immobili oggetto di pignoramento, ai sensi del P.R.G. vigente (adottato nel 2003 ed approvato nel 2008), ricadono negli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* regolati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegato [5/a]).

Le aree oggi edificate ricadono infatti *“nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato denominato Acqua Acetosa Ostiense (sottozona E1 di P.R.G), giusta convenzione a rogito notaio Maurizio Misurale rep. n. 10248 racc. n. 25426 del 27 ottobre 1993 ...”* come si legge nell'estratto dal verbale della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 23/04/2007 (v. all. [5-b]) relativa all'approvazione di un *“incremento di volumetria residenziale”* riguardante detto piano di lottizzazione, in conformità all'accordo di programma per la localizzazione delle volumetrie, il tutto confluito in una variante al P.R.G.. (v. all. [5-c]).

Il permesso di costruire rilasciato per l'edificazione del fabbricato R12B è basato sull'inquadramento urbanistico sopra sinteticamente illustrato.

5° QUESITO

“Indichi il CTU la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.”



Gruppo “B”

Dalla documentazione acquisita si è accertato che la costruzione dell’edificio condominiale di appartenenza, denominato R12B, fu assentita con **Permesso di Costruire n. 676 rilasciato dal Comune di Roma in data 30/07/2008** (v. all. [B/4/a]) cui fece seguito la richiesta di agibilità prot. QI/2012/63590 del 02/08/2012 e la conseguente **attestazione di agibilità** – lettera racc.ta. Dip.to PAU in esito alla richiesta di cui sopra (v. all. [B/4/b]).

Dall’esame del fascicolo del **progetto assentito prot. n. 19679/2008** presso l’archivio del Dip.to PAU del Comune di Roma si è evinta la sostanziale **conformità urbanistica delle unità immobiliari pignorate** (v. all. [A/4/c]).

Non è stato acquisito né redatto l’attestato di prestazione energetica – APE delle unità immobiliari pignorate, dal momento che trattasi di locali non residenziali e non riscaldati.

6° QUESITO

“Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest’ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.”

Gli immobili oggetto del pignoramento, a parere dello scrivente, debbono essere posti in vendita singolarmente, al fine di conseguire il massimo utile per la procedura.

L’accorpamento delle cantine tra loro contigue in singoli lotti di vendita, se pure possibile, rischia infatti di ridurre drasticamente la loro appetibilità commerciale da parte di soggetti potenzialmente interessati ad un unico locale cantina, eventualmente già proprietari di immobili nel complesso residenziale di appartenenza.

Per i posti moto realizzati a coppie, stante l’assenza di elementi divisorii ed anche a motivo delle



ridotte dimensioni in pianta, potrebbe rivelarsi utile l'acquisto di una coppia di posti moto da parte di un unico soggetto; si propende per lasciare all'iniziativa dei soggetti interessati all'acquisto tale considerazione di opportunità.

7° QUESITO

“Indichi il CTU se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”

Gruppo “B”

Al momento del sopralluogo in data 17/11/2022 e di quello successivo in data 06/09/2023 le 14 unità immobiliari pignorate e facenti parte del fabbricato residenziale R12B sono risultate sostanzialmente libere da persone e cose, fatta eccezione per:

- il posto moto n. 7 al piano 2° interrato occupato dalla motocicletta ***** (v. verbale in allegato [2]);

Al debitore esecutato, proprietario dei posti moto, non risulta l'esistenza di alcun titolo legittimante tale occupazione, da ritenersi quindi priva di titolo.

8° QUESITO

“Indichi il CTU l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.”



Gruppo “B”

Non risulta allo scrivente l'esistenza di alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito.

9° QUESITO

“Determini il CTU il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato.”

Gruppo “B”

Si ritiene che il valore commerciale delle 14 unità immobiliari pignorate 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 quello 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 urbana dell'Acqua Acetosa Ostiense - v. allegato [7]).

Per quanto concerne i **locali destinati a cantine**, in quanto cespiti immobiliari autonomi e non pertinenziali ad immobili residenziali, questi non sono trasferiti autonomamente nella zona



urbana in esame con sufficiente numerosità da determinare un prezzo medio corrente di mercato: occorre basarsi, quindi, sul prezzo unitario medio degli appartamenti trasferiti nella zona e poi determinare il prezzo unitario medio della corrispondente cantina applicando un coefficiente di destinazione riduttivo pari al **25%**.

Alcuni immobili residenziali posti in vendita nella zona urbana di interesse, aventi caratteristiche intrinseche di buona appetibilità commerciale come possono considerarsi gli appartamenti costituenti l'edificio condominiale di appartenenza, oscillano da un prezzo richiesto unitario minimo di 3.900,00 €/mq. ad un massimo di 4.100,00 €/mq.; si tratta però, a parere dello scrivente, di richieste fuori mercato, dal momento che il prezzo medio di vendita nella zona di Fonte Ostiense negli ultimi anni risulta prossimo ad € 2.400,00 – 2.850,00 circa con andamento crescente.

Si ritiene che il prezzo unitario rappresentativo del valore di unità immobiliari residenziali site nel complesso edilizio di appartenenza sia prossimo a circa **2.800,00 €/mq.**

A conferma della validità dei risultati di tale indagine di mercato, si rileva che il prezzo unitario medio per la zona urbana del quartiere Fonte Ostiense, pubblicato dal prezzario della Borsa Immobiliare di Roma (v. all. [7]) è indicato in 2.600,00 €/mq. (stabile dall'anno 2022 fino all'attualità) per abitazioni catalogabili per qualità edilizia in prima fascia, come risulta per le unità immobiliari in esame.

Ad ulteriore conferma della validità dei risultati dell'indagine di mercato svolta, si rileva che il prezzo unitario per la stessa zona urbana, pubblicato dal prezzario della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [7]), è compreso tra 1.900,00 €/mq. e 2.850,00 €/mq., con un valore medio di circa 2.375,00 €/mq. (in calo rispetto al corrispondente valore di 2.700,00 €/mq. dell'anno 2022).

Il valore unitario medio di riferimento per i locali cantine di interesse può quindi calcolarsi in $2.800,00 \text{ €/mq.} \times 25\% = 700,00 \text{ €/mq.}$

Si ritiene quindi che **il più probabile valore unitario corrente di mercato dei beni immobili**



periziati destinati a cantine sia pari a circa 700,00 €/mq. per i locali ubicati al piano primo interrato, da moltiplicarsi per la superficie commerciale di ciascuna delle cantine.

Le cantine ubicate al piano secondo interrato vengono deprezzate del 5% in ragione della loro meno favorevole ubicazione (coefficiente riduttivo di piano 0,95).

Per alcune cantine, caratterizzate negativamente da una forma penalizzante per un comodo utilizzo (ad esempio una conformazione planimetrica stretta ovvero irregolare ovvero ancora per la ingombrante presenza di strutture portanti) si applica un deprezzamento fino al 10% (coefficiente riduttivo di forma pari a 0,90 o maggiore).

Quindi **i più probabili valori correnti di mercato di ciascuno dei 3 locali cantine pignorati** sono i seguenti:

cantina n. 18 al piano 2° interrato (v. scheda n. 22)

5,00 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **2.992,00**

cantina n. 20 al piano 2° interrato (v. scheda n. 23)

5,05 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,95 = € **3.190,00**

cantina n. 21 al piano 2° interrato (v. scheda n. 24)

4,95 mq. x 700,00 €/mq. x 0,95 x 0,90 = € **2.962,00**

Per quanto concerne il **locale destinato a box auto**, a tale destinazione d'uso corrisponde un prezzo unitario pari al 40% circa del corrispondente prezzo unitario della destinazione residenziale: tale andamento è confermato dai valori medi pubblicati dal prezziario della Borsa Immobiliare di Roma e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (v. all. [7]).

Si ritiene quindi che **il più probabile valore unitario corrente di mercato del bene immobile periziato destinato a box auto sia pari a circa 2.800,00 €/mq. x 40% = 1.120,00 €/mq.** per i locali ubicati al piano primo interrato, da moltiplicarsi per la superficie commerciale del box auto; nella fattispecie il coefficiente riduttivo di forma (stante la presenza di un pilastro) è sostanzialmente bilanciato dalla notevole altezza interna (3,55 m. circa).

Quindi **il più probabile valore corrente di mercato del box auto pignorato** è il seguente:



box auto n. 6 al piano 1° interrato (v. scheda n. 16)

15,50 mq. x 1.120,00 €/mq. = € **17.360,00**

Per quanto concerne i **locali destinati a posti moto** si fa riferimento al valore unitario corrente di mercato precedentemente determinato per il box auto, ridotto del 25% per tenere conto dell'assenza di infissi di chiusura, e quindi il prezzo unitario applicabile è prossimo ad **840,00 €/mq.**

Dell'ubicazione al piano secondo interrato, si è tenuto conto applicando una detrazione del 5% (coefficiente 0,95).

Per alcuni posti moto, caratterizzati negativamente da una forma penalizzante per un comodo utilizzo (ad esempio una conformazione planimetrica stretta ovvero irregolare ovvero ancora per la ingombrante presenza di strutture portanti) si applica un deprezzamento fino al 10% (coefficiente riduttivo di forma pari a 0,90 o maggiore).

Quindi i **più probabili valori correnti di mercato di ciascuno dei 10 locali posti moto pignorati** sono i seguenti:

posto moto n. 1 al piano 1° interrato (scheda n. 3)

2,93 mq. x 840 €/mq. = € **2.461,00**

posto moto n. 2 al piano 1° interrato (scheda n. 8)

2,93 mq. x 840 €/mq. = € **2.461,00**

posto moto n. 3 al piano 1° interrato (scheda n. 13)

2,00 mq. x 840 €/mq. x 0,95 = € **1.596,00**

posto moto n. 4 al piano 1° interrato (scheda n. 14)

2,00 mq. x 840 €/mq. = € **1.680,00**

posto moto n. 5 al piano 1° interrato (scheda n. 15)

3,05 mq. x 840 €/mq. = € **2.562,00**

posto moto n. 10 al piano 2° interrato (scheda n. 21)

3,00 mq. x 840 €/mq. x 0,95 = € **2.394,00**

posto moto n. 6 al piano 2° interrato (scheda n. 42)

2,60 mq. x 840 €/mq. x 0,95 = € **2.074,00**



posto moto n. 7 al piano 2° interrato (scheda n. 43)

2,30 mq. x 840 €/mq. x 0,95 x 0,95 = € **1.743,00**

posto moto n. 8 al piano 2° interrato (scheda n. 44)

2,20 mq. x 840 €/mq. x 0,95 x 0,95 = € **1.667,00**

posto moto n. 9 al piano 2° interrato (scheda n. 45)

2,50 mq. x 840 €/mq. x 0,95 = € **1.995,00**

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, dall'applicazione del metodo di stima c.d. “*sintetico-comparativo*”, si ricavano i seguenti più probabili valori correnti di mercato della piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili, singolarmente considerati ai fini della vendita.

GRUPPO “B”

Trattasi di numero **3 locali cantine**, **10 posti moto** ed **un locale box auto** in autorimessa **comune**, facenti parte di un edificio condominiale ubicato in Comune di Roma Capitale, nella zona urbana denominata Fonte Ostiense – Municipio IX (ex XII) alla via Italo Calvino, 49, facenti parte del fabbricato condominiale R12B, catastalmente ed urbanisticamente conformi, ubicati e censiti come segue (per maggiori dettagli consultare le rispettive schede descrittive alle pagine da 6 a 20):

posto moto n. 1 al piano 1° interrato (scheda n. 3)

catastalmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 180 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S1 – int. 1 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;
confinante con box n. 8 e posto moto n. 2 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e muratura delimitante una zona di intercapedine;

PREZZO BASE:

EURO 2.461,00



posto moto n. 2 al piano 1° interrato (scheda n. 8)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 181 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S1 – int. 2 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;
confinante con posto moto n.1 (da cui non è delimitato) e box n. 9, spazio di manovra e muratura
delimitante una zona di intercapedine;

PREZZO BASE: EURO 2.461,00

posto moto n. 3 al piano 1° interrato (scheda n. 13)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 182 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S1 – int. 3 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;
confinante con box auto n. 14, posto moto n. 4 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e zona di
intercapedine retrostante (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 1.596,00

posto moto n. 4 al piano 1° interrato (scheda n. 14)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 183 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S1 – int. 4 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;
confinante con box auto n. 15, posto moto n. 3 (da cui non è delimitato), spazio di manovra e zona di
intercapedine (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 1.680,00

posto moto n. 5 al piano 1° interrato (scheda n. 15)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 184 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S1 – int. 5 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;
confinante con box auto n. 22, muratura controterra, spazio di manovra e zona di intercapedine (da cui non
è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 2.562,00

Box auto n. 6 al piano 1° interrato (scheda n. 16)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 88 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S1 – int. 6 ed. B - cat. C/6 – cl. 14 – cons. 17 mq – superf. cat. totale 17 mq – r.c. € 93,07;
confinante con box auto n. 5 e n. 7, spazio di manovra e muratura dell'intercapedine;

PREZZO BASE: EURO € 17.360,00



posto moto n. 10 al piano 2° interrato (scheda n. 21)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 189 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S2 – int. 10 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;

confinante con box auto n. 58, muratura controterra, spazio di manovra e muratura delimitante
l'intercapedine;

PREZZO BASE: EURO 2.394,00

cantina n. 18 al piano 2° interrato (v. scheda n. 22)

catastralmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 173 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S2 – int. 18 – ed. B scala A - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 6 mq – superf. cat. totale 6 mq – r.c. € 13,01;

confinante con cantine n. 17 e 19, corridoio cantine, vano scala A;

PREZZO BASE: EURO 2.992,00

cantina n. 20 al piano 2° interrato (v. scheda n. 23)

catastralmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 175 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S2 – int. 20 ed. B scala B - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. € 10,85;

confinante con cantina n. 21, box auto n. 66, corridoio cantine e vano scala B;

PREZZO BASE: EURO 3.190,00

cantina n. 21 al piano 2° interrato (v. scheda n. 24)

catastralmente individuata al foglio n. 871 - particella 237 - sub 176 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S2 – int. 21 ed. B scala B - cat. C/2 – cl. 5 – cons. 5 mq – superf. cat. totale 5 mq – r.c. € 10,85;

confinante con cantine n. 20 e 22, corridoio cantine e vano scala B;

PREZZO BASE: EURO 2.962,00

posto moto n. 6 al piano 2° interrato (scheda n. 42)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 185 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano
S2 – int. 6 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;

confinante con box n. 44 e posto moto n. 7 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di
intercapedine (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 2.074,00



posto moto n. 7 al piano 2° interrato (scheda n. 43)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 186 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 7 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;

confinante con box n. 45 e posto moto n. 6 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 1.743,00

posto moto n. 8 al piano 2° interrato (scheda n. 44)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 187 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 8 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 2 mq – superf. cat. totale 2 mq – r.c. € 1,86;

confinante con box n. 50 e posto moto n. 9 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 1.667,00

posto moto n. 9 al piano 2° interrato (scheda n. 45)

catastralmente individuato al foglio n. 871 - particella 237 - sub 188 - z.c. 6 – v.le Italo Calvino, 49 -piano S2 – int. 9 ed. B - cat. C/6 – cl. 3 – cons. 3 mq – superf. cat. totale 3 mq – r.c. € 2,79;

confinante con box n. 51 e posto moto n. 8 (da cui non è delimitato), spazio di manovra ed una zona di intercapedine (da cui non è delimitato);

PREZZO BASE: EURO 1.995,00

Roma, lì 16 maggio 2025

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa



ALLEGATI

- [1] atto e verbale di pignoramento immobiliare trascritti in data 29/03/2021
- [2] verbale di sopralluogo 17/11/2022
- [3] verbale di sopralluogo 06/09/2023
- [4] Regolamento del Supercondominio costituito dai fabbricati R12A, R12B ed R12C
- [4/a] relazione esplicativa ed illustrativa delle Tabelle “A” Supercondominio
- [4/b] Tabelle “A” Supercondominio
- [5/a] norme tecniche di attuazione PRG vigente – art. n. 62
- [5/b] delibera di CC n. 62 del 23/04/2007 – incremento di volumetria residenziale nel piano di edilizia convenzionata “*Acqua Acetosa Ostiense*”
- [5/c] localizzazione di volumetrie e variante al PRG
- [6] convenzione edilizia attuativa dell’accordo di programma – atto Politi 25/10/2007 trascritta il 16/11/2007
- [7] indagine di mercato – Fonte Ostiense - via dell’Acqua Acetosa Ostiense e zone limitrofe
- [8] accertamenti ipocatastali su vincoli vari agenti sui terreni



GRUPPO “B” – unità immobiliari pignorate appartenenti al fabbricato condominiale R12B

[B/1] omissis

[B/2] Regolamento di Condominio edificio R12A con tabelle millesimali e planimetrie

[B/3] estratto di mappa catastale, dimostrazioni grafiche subalterni, visure catastali storiche e planimetrie catastali delle 14 unità immobiliari pignorate

[B/4] documentazione edilizia fabbricato R12B

[B/4/a] permesso di costruire n. 676 del 30/07/2008

[B/4/b] attestazione agibilità – lettera racc.ta. Dip.to PAU in esito a richiesta prot. QI/2012/63590

[B/4/c] estratto dal progetto assentito prot. n. 19679/2008

[A/5] omissis

[A/6] ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati del fabbricato R12B ed atti acquisiti

[A/6/a] atto di compravendita terreni – not. A. Politi 27/07/1994 rep. 33478 – racc. 13110
trascritto 02/08/1994 reg. gen. 52880 – reg. part. 30039

[A/6/b] atto di fusione di società per incorporazione – not. A. Politi 17/12/2007 rep. 50284 – racc. 24923 - trascritto 31/12/2007 reg. gen. 226273 – reg. part. 104441

[A/6/c] atto unilaterale d’obbligo edilizio – not. A. Politi 14/07/2011 rep. 54608 – racc. 28863 -
trascritto 18/07/2011 reg. gen. 81541 – reg. part. 50251

[A/6/d] omissis

[A/6/e] omissis

[A/6/f] atto di trasformazione di società– not. V. Ferrara 11/11/2020 rep. 7656 – racc. 4323 -
trascritto 13/11/2020 reg. gen. 117201 – reg. part. 79962

[A/6/g] annotazione a iscrizione per restrizione di beni – not. A. Politi 14/04/2011 rep. 54391 –
racc. 28654 - iscritta 02/05/2011 reg. gen. 47527 – reg. part. 9039

