

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
procedura n 322/2024

Giudice Dott.ssa BARBARA PERNA

Relazione Tecnica

RELAZIONE DI STIMA DI UN POSTO AUTO, SITO IN ROMA VIA MOTTA
SANT'ANASTASIA N. 72 PIANO TERRA

Ing. Maurizio Marucci



11.10.2025

Indice

1	Premessa	2
2	Ubicazione dell'immobile	2
3	Descrizione dell'immobile	4
3.1	Provenienza e trascrizioni	4
4	Stima commerciale dell'immobile	7
	ALLEGATO 1 – Visura Catastale	8
	ALLEGATO 2 – Planimetria Catastale	12
	ALLEGATO 3 – Regolamento di Condominio	14

Elenco delle figure

1	Immagine satellitare con evidenziata l'ubicazione del posto auto all'interno del complesso immobiliare sito in Roma via Motta Sant'Anastasia	2
2	In alto: stalcio catastale sovrapposta allo stradario con ubicazione del complesso immobiliare In basso: stalcio elaborato planimetrico con evidenziato la posizione del sub 18 all'interno del complesso immobiliare	3
3	Cancello carrabile automatizzato per l'accesso al civico n. 72 di via Motta Sant'Anastasia	4
4	Rampa di accesso ai posti auto scoperti	5
5	Vista del posto auto scoperto relativo al sub 18	5
6	Valori unitari dell'OMI per la zona Tor Bella Monaca - Valle fiorita	7

1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Marucci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n 1259 ha ricevuto incaico dal dott. Francesco Lepore, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n 322/2024 del Tribunale di Roma, di effettuare una stima dei beni immobiliari oggetto della procedura.

2 Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto delle presente stima è un posto auto scoperto facente parte di un complesso immobiliare residenziale sito in Roma zona *Tor Bella Monaca* via Motta Sant'Anastasia n. 72 piano terra evidenziato nell'immagine satellitare in figura 1.



FIGURA 1: Immagine satellitare con evidenziata l'ubicazione del posto auto all'interno del complesso immobiliare sito in Roma via Motta Sant'Anastasia

Catastralmente l'immobile è distinto al foglio 1021 particella 4535 sub 18, nella figura 2 ne è riportata in stralcio sia la rappresentazione grafica del foglio, sia il suo posizionamento planimetrico all'interno del complesso immobiliare.



PIANTA PIANO TERRA



FIGURA 2:
In alto: stalcio catastale sovrapposta allo stradario con ubicazione del complesso immobiliare
In basso: stalcio elaborato planimetrico con evidenziato la posizione del sub 18 all'interno del complesso immobiliare



FIGURA 3: Cannello carrabile automatizzato per l'accesso al civico n. 72 di via Motta Sant'Anastasia

3 Descrizione dell'immobile

Al posto auto scoperto si accede da strada comunale appunto via Motta Sant'Anastasia tramite il cancello automatizzato (figura 3) e vi si giunge percorrendo un vialetto pavimentato (figura 4).

La consistenza del posto auto scoperto è di circa 12 m² così come riportato nella visura catastale in allegato.

Per quanto concerne le spese condominiali, l'amministratore pro-tempore interrogato sul punto afferma che per il posto auto gli oneri si attestano attorno ai 15,00 euro annui ed inoltre alla data odierna non risultano deliberate spese per lavori.

3.1 Provenienza e trascrizioni

Dalla *Relazione Notarile* redatta dal notaio Vincenzo Papi in data 07.04.2025, in cui il posto auto oggetto della presente perizia è descritto alla lettera A), si legge:

– il terreno originariamente censito al Catasto dei Terrei del Comune di Roma nel foglio 1021 - particella 4153 (oggi particella 4535) su parte del quale è stato edificato, il fabbricato di cui la porzione immobiliare urbana descritta alla precedente lettera A) è parte è pervenuto alla Società **CICCHETTI REMO & FIGLIO SRL** con sede in Roma, per acquisto fattone nei confronti della Società **GRUPPO SEI S.R.L.** - con sede in Roma, con atto di Compravendita ricevuto dalla Dottoressa Francesca Bissatini, Notaio in Roma in data 16 maggio 2008 rep. n. 86768 racc. n. 15795 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 maggio 2008 al n. 37449 di formalità;

– alla predetta società **GRUPPO SEI S.r.l.** il terreno è pervenuto per acquisto fattone nei confronti dei Signori **FANTINI LORENZO**, nato a Roma il 12 dicembre 1940 e **PIACENTINI AIDA**, nata a Roma il giorno 1 gennaio 1944, con atto di compravendita ricevuto dal Dottor Giuseppe Minniti, Notaio in Roma in data 11 marzo 2008 rep. n. 10485 racc. n. 5387, e trascritto presso l'Agenzia



FIGURA 4: *Rampa di accesso ai posti auto scoperti*



FIGURA 5: *Vista del posto auto scoperto relativo al sub 18*

delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 aprile 2008 ai n. 20742 di formalità;

– ai predetti Signori FANTINI LORENZO e PIACENTINI AIDA, per acquisto fattone nei confronti della Signora Ranucci Lucia, nata a Roma il 13 luglio 1943, con atto di compravendita ricevuto dal Dottor Stefano Brucculeri, Notaio in Palestrina in data 1 febbraio 1983, rep. n. 62.657, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 22 febbraio 1983, al n. 9.859 di formalità;

[...]

- che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'articolo 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per donazioni;

e che a tutto il 7 aprile 2025 i beni sopra descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione di quanto in appresso riportato:

a) - [...]

b) - ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Roma in data 4 marzo 2021 rep. n. 3233 racc. n. 2021, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 maggio 2021 al n. 11998 a favore di CONDOMINIO DI VIA ROCCA DI CAMBIO 3/5, con sede in Roma, per complessivi Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) di cui Euro 77.346,93 (settantasettemilatrecentoquarantasei e novantatré centesimi) di capitale gravante la porzione urbana descritta alla precedente lettera A) nonché il complesso descritto alla precedente lettera B);

c) - [...]

d) - ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 1 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 aprile 2010 al n. 11849 di formalità a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA", nascente dall'atto di Concessione a garanzia di mutuo edilizio ricevuto dalla Dottoressa Francesca Bissantini, Notaio in ROMA in data 23 aprile 2010 rep. n. 88597 racc. n. 16758 gravante il solo terreno sul quale sorge il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare di cui alla precedente lettera A), annotato di frazionamento limitatamente all'immobile descritto alla precedente lettera A) in data 14 marzo 2011, al n. 5.098 di formalità;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TOR%20BELLA%20MONACA-VALLE%20FIORITA-

DUE%20LEONI%20(VIA

Codice zona: E137

%20ACQUARONI)

Microzona: 208

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1950	L	7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	6,3	9	L
Box	Normale	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	550	800	L	3,8	5,3	L
Posti auto scoperti	Normale	300	500	L	2,3	3,3	L

Localizzazione e quotazione immobiliare posto auto scoperto sito in Roma via Motta Sant'Anastasia

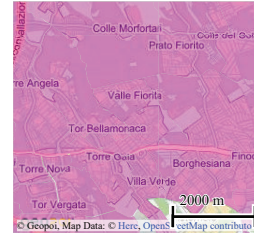


FIGURA 6: Valori unitari dell'OMI per la zona Tor Bella Monaca - Valle fiorita

4 Stima commerciale dell'immobile

Analizzando i dati dei prezzi correnti sul mercato immobiliare locale ed altre informazioni utili ai fini dell'analisi, si conclude che detti prezzi sono comunque desumibili e riassunti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)*, che per il secondo semestre 2024 riporta i valori di cui alla figura 6.

Considerato il valore unitario, nella zona suburbana di cui trattasi, rilevato dall'*OMI*, considerato l'ubicazione in area riservata e le modalità di accesso al posto auto, si ritiene che il valore di mercato possa attestarsi intorno al valore massimo, riportato nello schema in figura 6, dei posti auto reperibili in zona e dunque pari a $V_v = 500 \text{ €/m}^2$. Si ottiene quindi il seguente valore di mercato del posto auto scoperto sito al piano terra:

$$V = S \times V_v = 12m^2 \cdot 500\text{€/m}^2 = 6\,000,00 \text{ €}$$

Roma, 11.10.2025

Ing. Maurizio Marucci

Si allega:

1. Visura catastale
2. Planimetria catastale del posto auto scoperto
3. Regolamento di condominio