TRIBUNALE DI ROMA

IV^SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare **161/2025** del R.G.E. - Giudice dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

******* Omissis*******

contro

******* Omissis*******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 4
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 9
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11
Elenco Allegati: 13

INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), via di Grottarossa n. 168/B, int. 6, 2° piano.

DESCRIZIONE

L'unità abitativa pignorata è situata in via di Grottarossa n. 168/B, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della Città, all'interno dei confini del XV Municipio.

Questo appartamento pignorato è parte di un fabbricato, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, che si sviluppa su 5 piani fuori terra e un piano interrato, le cui unità abitative sono verticalmente collegate tra di loro solo da un vano-scala e da un vano-ascensore, entrambi condominiali.

L'ingresso a questo fabbricato avviene da una corte comune esterna, contraddistinta col civico 168/B, che è a servizio di due palazzine, che nel progetto assentito dal Comune di Roma sono state denominate, rispettivamente, villino "A" e "B".

In particolare, l'immobile pignorato -parte del villino "B"-, contraddistinto con l'int. 6, situato al secondo piano della seconda (per chi entra dal predetto ingresso) palazzina, è un'unità abitativa composta da un ingresso, da un soggiorno (utilizzato come camera da letto), da una cucina, da una camera da letto, da un bagno, da un ripostiglio, da un disimpegno e da due balconi a livello che si affacciano entrambi sulla corte pertinenziale degli appartamenti del piano terreno. È stata redatta rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), via di Grottarossa n. 168/B, int. 6, 2° piano.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ***Omissis**** (Piena Proprietà 1/1).
  Codice fiscale: ***Omissis****.

L'immobile pignorato viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis****, Piena Proprietà 1/1.

CONFINI

L'unità abitativa pignorata (fg 204, part 99, sub 6) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala condominiale, con affaccio distacco condominiale e con int. 5.

CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione		67,5 mq	1,00	67,5 mq		2°
Balconi		10,3 mq	0,25	2,6 mq		2°
			Totale superficie convenzionale:	**70,1 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,0**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,1 mq**		

Sulla base del rilievo effettuato nel sopralluogo del 30/01/2026, la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dell'appartamento pignorato è in c.t. di **70 mq**, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi, dei pilastri e dei muri interni, al 25% le superfici dei balconi, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/05/2009**	***Omissis****	**Catasto Fabbricati** Fg. 204, Part. 99, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A/2. Cl. 3, Cons. 4 vani Superficie catastale totale: 68 mq Totale: escluse aree scoperte 65 mq. Rendita € 867,65. Piano 2° int. 6

vedi visura storica catastale completa allegata.

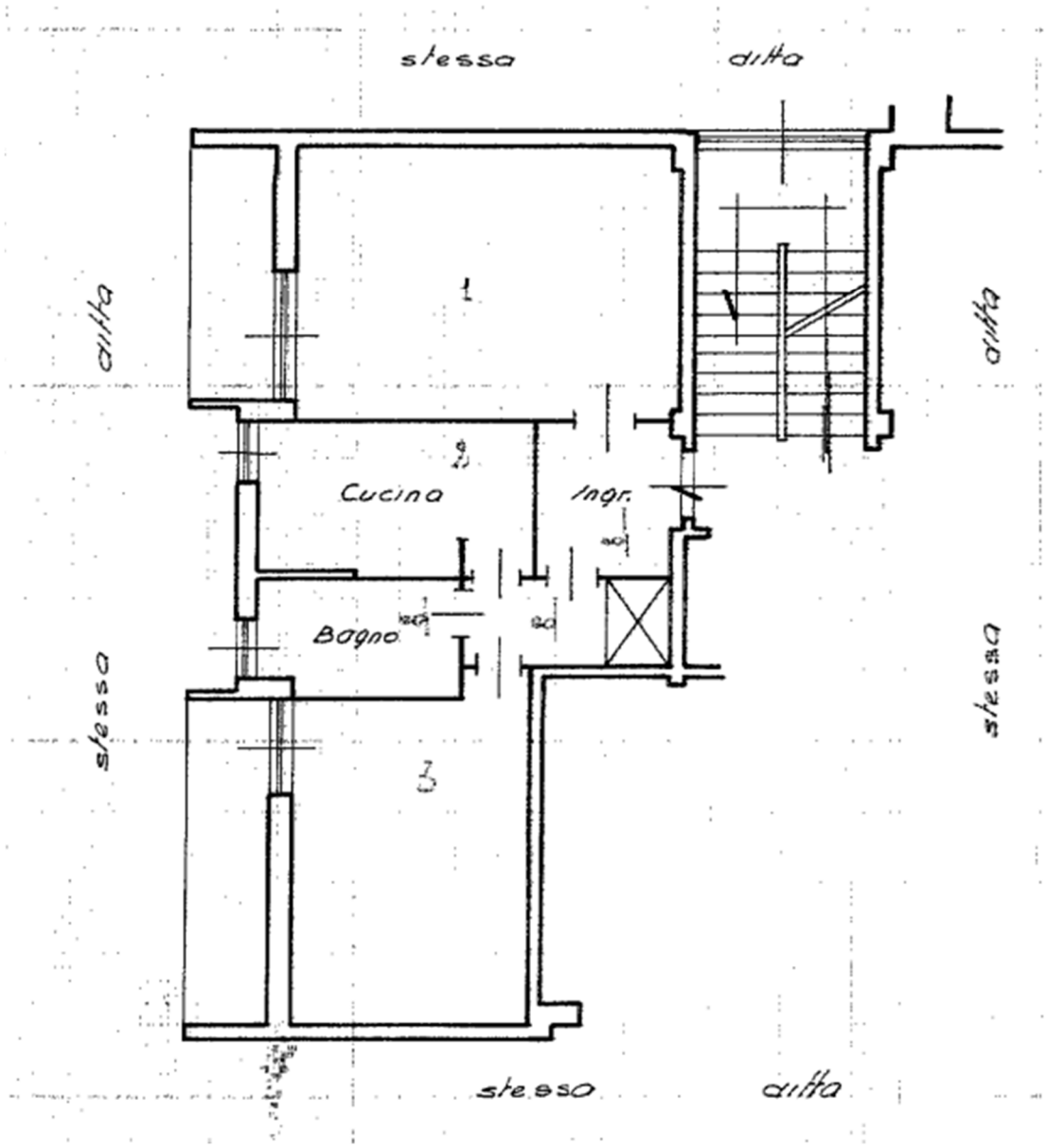
DATI CATASTALI

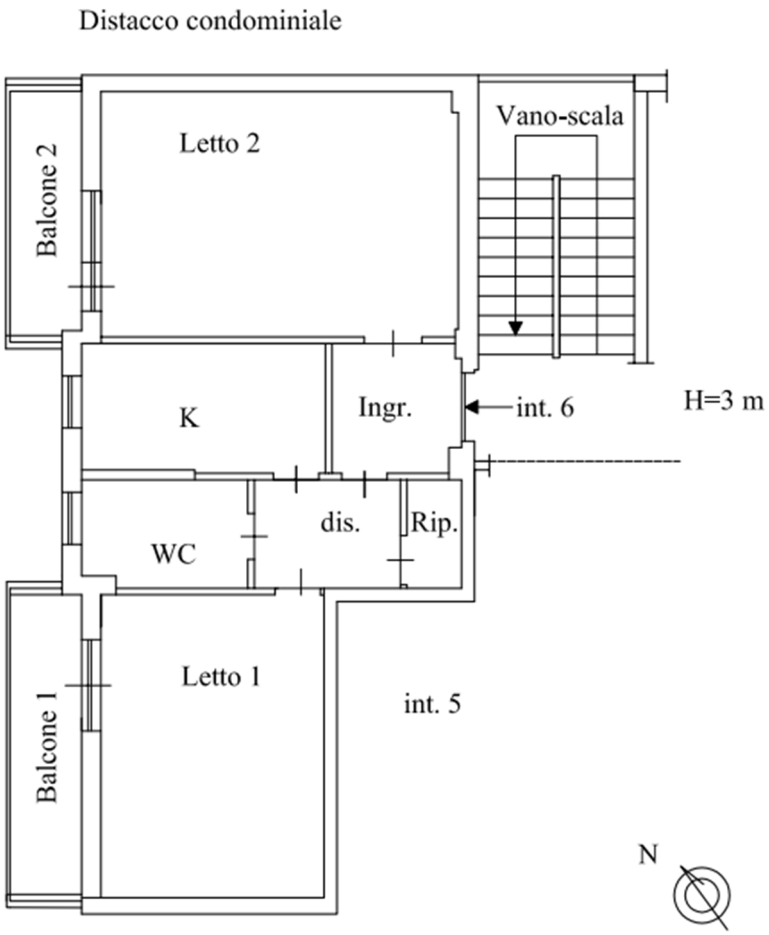
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	99	6	5	A/2	3	4 vani	Superficie catastale totale: 68 mq. Totale: escluse aree scoperte: 65 mq	867,65 €	2°	

Corrispondenza catastale: l'ultima planimetria catastale (redatta il 16/12/1969) non è conforme con lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato riscontrato durante il sopralluogo.

Infatti, rispetto alla rappresentazione della planimetria del 1969, nel sopralluogo del 30 gennaio 2026 si è riscontrata una diversa distribuzione interna dei vani in corrispondenza della stanza da letto 1, del bagno, del ripostiglio e del disimpegno. Inoltre, la portafinestra della stanza da letto 2 (l'ex soggiorno) è rappresentata nella planimetria a due ante, invece, essa è a bandiera. Le finestre del bagno e della cucina e le due portefinestre sono ubicate in posizione diversa rispetto a quanto è stato rappresentato nella predetta planimetria catastale.

Qui di seguito si riportano, rispettivamente, lo stralcio della planimetria del 1969 e quello risultante dal rilievo eseguito nel sopralluogo del 30/01/2026.





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la sua visura ipotecaria.

PATTI

Si precisa che nella documentazione reperita presso il IX Dipartimento del Comune di Roma, vi è un atto d'obbligo (allegato) a rogito del Notaio Alessandro Masacci, rep. 9046 racc. 3122 del 28/12/1963, legato alla iniziale licenza di costruzione (vedi paragrafo Regolarità edilizia) con il quale i dante causa del costruttore si impegnavano a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 910 mq al servizio delle progettate costruzioni (due villini).

Si segnala che tale atto d'obbligo non era stato poi più richiamato nella allegata licenza in variante n. 1450 del 20/07/1966 rilasciata dal Comune al costruttore.

STATO CONSERVATIVO

Nell'accesso del 30 gennaio 2026, l'appartamento pignorato era risultato complessivamente in cattive condizioni manutentive.

Le pareti del bagno e della cucina erano, in parte, rivestite in ceramica e, in parte, intonacate e tinteggiate; mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in materiale ceramico. Si segnala che sul soffitto del bagno e della cucina vi erano segni di pregresse infiltrazioni d'acqua. Il boiler alimentato ad energia elettrica per la produzione dell'acqua calda sanitaria era posizionato nel bagno.

Si segnala, infine, che gli occupanti dell'immobile non avevano copia (né le hanno prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.) dell'appartamento pignorato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui è parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato negli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato è costituito da 5 piani fuori terra e un piano interrato. Inoltre, le facciate del fabbricato sono, in parte, rivestite in cortina e, in parte, intonacate e tinteggiate in corrispondenza dei balconi e delle fasce marcapiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato (come da verbale di accesso del 30 gennaio 2026) è occupato dalla sig.ra ***Omissis****, che vi abita in forza di un contratto di locazione a canone concordato (ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017) sottoscritto il 21/05/2021 e registrato in data 01/06/2021, al n. 8616 serie 3T**,** della durata di due anni con decorrenza dal 24/05/2021 e poi prorogato fino al 23/05/2026.

Il cannone di locazione pattuito ammonta a € 700,00 mensili.

Si segnala che il custode Giudiziario, ***Omissis****, ha già comunicato con raccomandata del 30/01/2026 sia all'inquilina, che all'esecutato che il contratto di locazione cesserà il 23/05/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

1. All'esecutato, sig. ***Omissis****, l'appartamento pignorato (per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1) era pervenuto per successione in morte di ***Omissis****, trascritta (vedi nota allegata) il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis****, in forza del testamento depositato presso il Notaio ***Omissis**** in Roma Rep ***Omissis****, Racc ***Omissis****. Si segnala che nella certificazione notarile depositata in atti si legge che risulta accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutato in forza delle due trascrizioni, rispettivamente, in data il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis**** nascente da atto a rogito del Notaio ***Omissis**** del ***Omissis****.

2. Al dante causa dell'esecutato, sig. ***Omissis****, l'immobile pignorato era pervenuto per l'intera proprietà in forza della sentenza per divisione del ***Omissis**** della Corte d'Appello di Roma repertorio n. ***Omissis**** trascritta il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis**** (vedi nota allegata) contro lo stesso ***Omissis****, ***Omissis**** e ***Omissis**** (ciascuno proprietario per la quota di 1/3). Va precisato che con atto giudiziario nn. ***Omissis**** del ***Omissis**** veniva rettificata la sentenza del ***Omissis****, formalità ***Omissis**** (vedi nota allegata).

3. Ad ***Omissis**** la quota di 1/3 dell'immobile pignorato era pervenuto, in qualità di coniuge, per successione in morte di ***Omissis****, trascritta (vedi nota allegata) il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis**** (vedi nota allegata), in forza del testamento depositato Atto Notaio ***Omissis**** in Roma rep. ***Omissis**** dello ***Omissis****. Risulta trascritta accettazione espressa di eredità ai nn. ***Omissis**** del ***Omissis**** da parte di ***Omissis**** (vedi nota allegata).

4. Ad ***Omissis****, ***Omissis**** e ***Omissis**** la quota di 1/3 dell'immobile pignorato era pervenuta per successione in morte di ***Omissis**** (deceduto il ***Omissis****), successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma, registrazione volume ***Omissis**** n. ***Omissis**** del ***Omissis****.
   Va precisato che non risulta alcuna trascrizione della successione, è probabile che il sig. ***Omissis**** fosse solo usufruttuario dell'immobile, quindi, al suo decesso è stata presentata solo la voltura per la riunione di usufrutto alla nuda proprietà, ma ciò non è stato trascritto in Conservatoria (si vedano ispezioni ipotecarie allegate dell'Ufficio del Registro di Roma 1 e 2 sia per ***Omissis****, che per ***Omissis****).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 03/06/2014 - Registro Particolare ***Omissis****, Registro Generale ***Omissis**** - Pubblico ufficiale: ***Omissis****. Repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Iscrizione del 20/07/2023 - Registro Particolare ***Omissis****, Registro Generale ***Omissis**** - Pubblico ufficiale: Tribunale. Repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

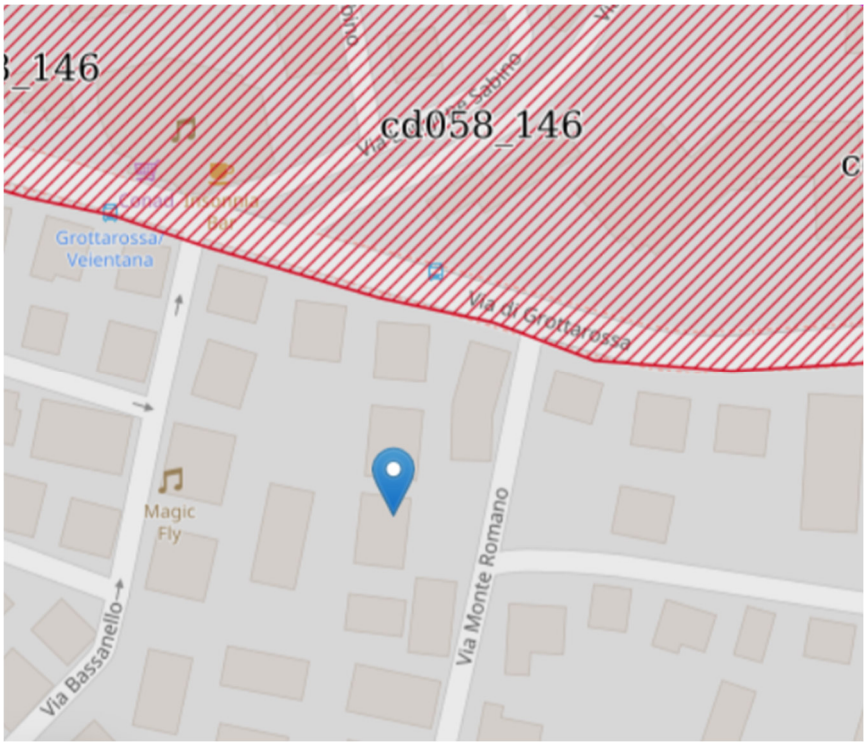
- Trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare ***Omissis****, Registro Generale ***Omissis**** - Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Roma. Repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

- Trascrizione del 25/07/2025 - Registro Particolare ***Omissis****, Registro Generale ***Omissis**** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma. Repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella tavola 10, foglio 204, nel sistema insediativo "*Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali*" (Art. 51, Art. 52 e Art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli della tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR); esso rientra infatti nell'ambito delle aree urbanizzate, "*Paesaggio degli Insediamenti Urbani*" (vedi stralcio qui di seguito riportato della tavola B del PTPR).



REGOLARITÀ EDILIZIA

I due villini, denominati "A" e "B", in via di Grottarossa 168/B, di cui è parte il bene pignorato, furono edificati negli anni '60 del secolo scorso.

In particolare, il complesso immobiliare fu edificato in forza della iniziale licenza di costruzione n. 62 del 20/02/1964, legata al progetto prot. 23681/62, e alla successiva (vedi allegato) licenza in variante n. 1450 del 20/07/1966, **legata al progetto prot. 53337/64**, entrambe rilasciate dal Comune di Roma. Successivamente, il Comune rilasciò per il villino B, di cui fa parte l'appartamento pignorato, la licenza di agibilità n. 663/1970 (vedi allegato).

Inoltre, va riferito che l'immobile pignorato non è stato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (si veda mail allegata dell'Ufficio Condono Edilizio del 19 gennaio 2026).

In definitiva, dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con l'allegata planimetria di progetto assentito (protocollo n. 53337/64), con stampigliato il parere favorevole della Ripartizione Urbanistica, Edilizia Privata del Comune di Roma n. 37309 del 14/07/1965, ho riscontrato che vi sono le seguenti difformità:

1) l'appartamento pignorato ha una diversa distribuzione interna dei vani in corrispondenza della stanza da letto n. 1, del bagno, del ripostiglio e del disimpegno;
2) la portafinestra della stanza da letto n. 2 (l'ex soggiorno) è stata rappresentata a due ante nella planimetria di progetto assentito, invece, essa è risultata a bandiera;
3) le finestre del bagno e della cucina e le due portefinestre sono ubicate in posizione diversa rispetto a quanto è stato rappresentato nella predetta planimetria assentita dal Comune;
4) su parte del disimpegno è stato realizzato un soppalco non praticabile.

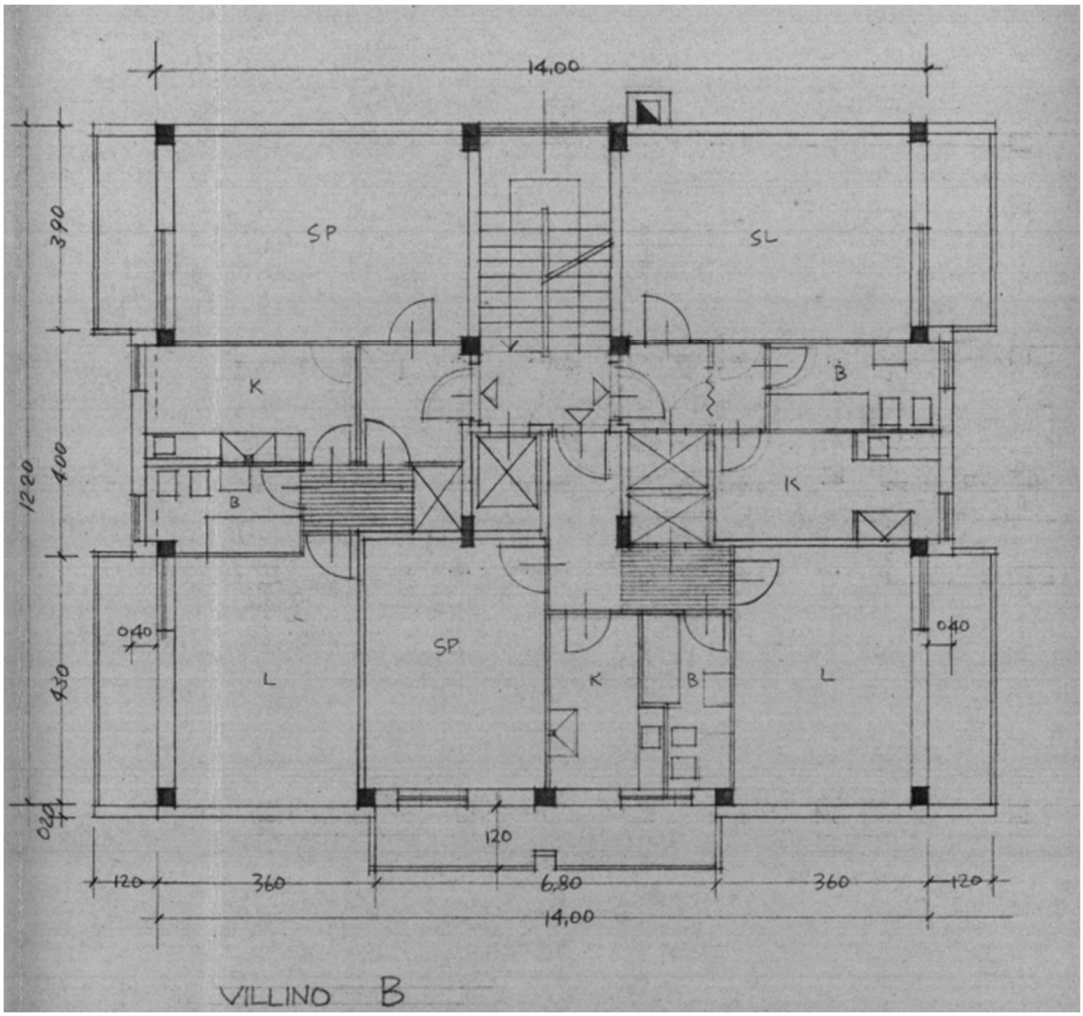
Va poi riferito che l'appartamento pignorato ha una superficie coperta (lorda) di circa il 5,3% in più rispetto a quella assentita (cioè 67,5 mq, contro i 64,1 mq misurati dal grafico progettuale), tuttavia,

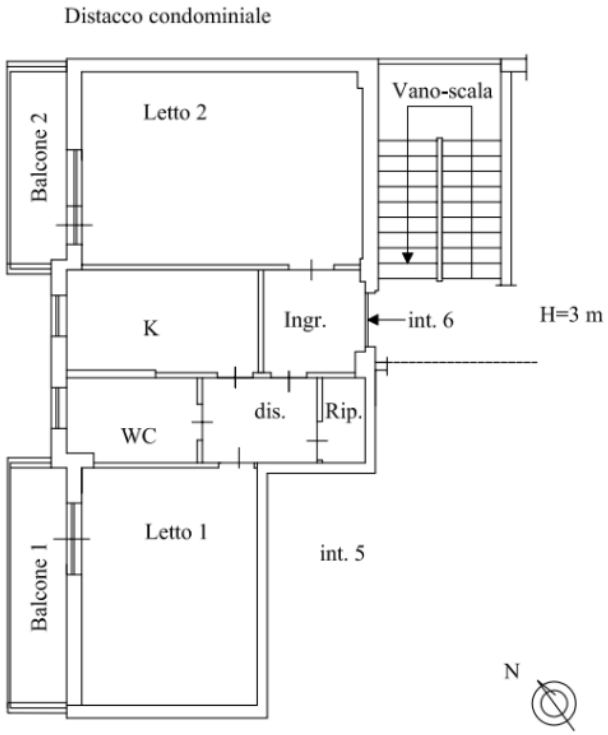
ciò rientra nelle tolleranze costruttive (ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01), avendo l'appartamento pignorato una superficie utile (coperta) di circa 58 mq, cioè inferiore a 60 mq. Da ultimo anche i due balconi hanno entrambi una superficie difforme da quella assentita, rientranti anche esse nelle tolleranze costruttive.

Inoltre, ai sensi della Legge Regione Lazio n. 15/2008 (aggiornata il 30 luglio 2025), queste ultime difformità di superficie non rappresenterebbero comunque delle variazioni essenziali, ma costituirebbero eventualmente solo una parziale difformità dal titolo rilasciato e, quindi, esse sarebbero sanabili come tali, dato che non ho riscontrato un aumento superiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva dell'immobile pignorato.

In definitiva, per regolarizzare le difformità prima descritte, oltre alla rimozione del predetto soppalco, si dovrà presentare una SCIA ad opere eseguite, i cui oneri saranno detratti dal valore di stima (vedi paragrafo Stima).

Qui di seguito si riportano, rispettivamente, lo stralcio della planimetria del progetto assentito del 1964 e quello risultante dal rilievo effettuato il 30 gennaio 2026.





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto comunicato per mail (vedi allegati) il 15/01/2026 dall'amministratore del condominio, sig. ***Omissis**** (***Omissis****), l'esecutato, al 31 dicembre 2025, ha un debito nei confronti del condominio di importo pari a € 7.529,73.
Sempre con riferimento alla predetta mail, risulta che l'importo medio annuale delle spese ordinarie condominiali del bene pignorato è di circa € 1.000,00, inoltre, "[…] *il condominio è sprovvisto di regolamento condominiale. Non ci sono delibere per lavori straordinari*".

Infine, l'appartamento pignorato ha una caratura millesimale, in tabella A, di 70,17 millesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), via di Grottarossa n. 168/B, int. 6, 2° piano. Identificato al catasto Fabbricati al fg 204, part 99, sub 6, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

  Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.
  Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori medi del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, II° semestre 2025" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.
Sulla base di un valore medio unitario dei due predetti listini, pari a **2.450**,00 €/mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi perciò pari a complessivi **€ 171.500 in c.t.**
A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche consultato la banca dati di *Comparabilitalia*, che fornisce i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, individuando il livello del prezzo di mercato del segmento dell'immobile in esame. Per la nostra zona e per la nostra categoria catastale (cioè per il nostro segmento di mercato), è risultato che sono stati compravenduti di recente:

1) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto in data 04/2025 al prezzo di € 157.000,00, ubicato a Roma, in via Bagnoregio 90, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 64,50.
2) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto in data 02/2025 al prezzo di € 200.000,00, ubicato a Roma, in via di Grottarossa 92 B/C/D, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 79,00.
3) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto in data 11/2025 al prezzo di € 175.000,00, ubicato a Roma, in via Castiglione in Teverina 20, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 74,65.

Il valore medio unitario corrisposto per la compravendita dei predetti tre immobili è in c.t. **2.438,69** €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello medio dei due listini.
Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore prima calcolato, a mio avviso, vanno detratti sia un importo per la mancanza di una garanzia per vizi, sia un importo per lo stato d'uso e manutenzione del bene pignorato (sinteticamente e complessivamente stimabili nel 10%), sia uno per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti, sia un importo per le opere edilizie di ripristino (questi ultimi due importi complessivamente stimabili in euro 15.000,00).

Valore della piena proprietà del bene pignorato		**171.500,00 €**
Deprezzamenti art. 568 cpc		
Per vizi, stato d'uso e manutenzione.	10%	17.150,00 €
Oneri per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale (inclusi oneri per i professionisti) e oneri per le opere edili.		15.000,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato		**139.350,00 €**
Valore della piena proprietà del bene pignorato in c.t.		**139.000,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma, via di Grottarossa n. 168/B, int. 6, 2° piano.	70,0 mq	1.985,7 €/mq	€ 139.000,00	100,00%	€ 139.000.00
				Valore di stima:	**€ 139.000,00**

Valore finale di stima: **€ 139.000,00**

Roma, 14/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

ELENCO ALLEGATI:

1. Nota di successione trascritta il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis****.
2. Nota sentenza per divisione del ***Omissis**** della Corte d'Appello di Roma repertorio n. ***Omissis**** trascritta il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis****.
3. Nota trascritta il ***Omissis**** ai nn. ***Omissis**** e nota trascritta di accettazione espressa di eredità ai nn. ***Omissis**** del ***Omissis****.
4. Ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e 2 per ***Omissis**** e per ***Omissis****.
5. Visura catastale storica del bene pignorato.
6. Planimetria catastale del 1969.
7. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo.
8. Documentazione edilizio-urbanistica (progetto assentito protocollo 53337_37309, risposta Ufficio Condono Edilizio, licenza edilizia n. 1450/1966, licenza di abitabilità 663/1970, atto d'obbligo del 1963).
9. Scheda Borsino Immobiliare di Roma, II° semestre 2025.
10. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, II° semestre 2025".
11. Schede di compravendita degli immobili comparabili dalla banca dati di *Comparabilitalia*.
12. Ispezione ipotecaria.
13. Documentazione fornita dall'amministratore condominiale per mail.
14. Documentazione fotografica.