
TRIBUNALE DI ROMA

4 ^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 1163/2024 del R.G.E. – G. dott. Romolo Cifolini.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA APULIA 11/E.....	3
LOTTO UNICO	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Risposta alle osservazioni della creditrice procedente	11
ELENCO ALLEGATI:	11

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 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) in via Apulia 11/E, piano T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA APULIA 11/E.

L'immobile pignorato è un locale commerciale (negozio) situato in via Apulia 11/E, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante sud-est della Città, all'interno dei confini del VII Municipio, nel quartiere Appio-Latino, nelle vicinanze di Piazza Tarquinia e di via Gallia.

Il negozio pignorato (censito in catasto al fg 891, part 21, sub 1) è parte del fabbricato condominiale di via Apulia, contraddistinto col civico n. 11, realizzato negli anni '60 del secolo scorso.

Il locale commerciale è un immobile situato al piano terra, con accesso dal civico 11/E di via Apulia, a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare, costituito da due ambienti tra loro contigui, separati da un tramezzo: il primo ambiente è destinato alla vendita, mentre il secondo è il retro-negozio, costituito da antibagno e bagno. È stata redatta la rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato ed è stata prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Apulia 11/E.

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:

- ***Omissis*** piena proprietà 1/2).
Codice fiscale: ***Omissis***.
- ***Omissis*** (piena proprietà 1/2).
Codice fiscale: ***Omissis***.

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

- ***Omissis***, piena proprietà 1/2.
- ***Omissis***, piena proprietà 1/2.

Essendo pignorata la quota indivisa pari a 1/2 del diritto di proprietà ed essendo il bene indivisibile in natura (cosicché non è possibile separare dal bene stesso la quota spettante al debitore), esso sarà messo in vendita per l'intero, salvo che -ai sensi dell'art 600 c.p.c.- il Giudice *ritenga probabile la vendita della quota indivisa a un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato ex art. 568.*

CONFINI

Il locale commerciale situato in via Apulia 11/E, salvo se con altri, confina nel suo complesso: con la via Apulia, con l'androne del condominio di via Apulia 11 e con il negozio contraddistinto col civico 11/D.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Negozio	39,4 mq	1,00	39,4 mq		T
Totale superficie convenzionale:			39,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato il 10 dicembre 2025, l'immobile pignorato è risultato avere una superficie lorda complessiva in cifra tonda di **39 mq**, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili del negozio, al 100% l'area di sedime dei tramezzi e dei pilastri interni, 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 19/07/1985	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg 891, part 21, sub. 1, Zc. 3, Categoria C1 Cl. 5, Consistenza 33 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 1.600,34 Piano T

vedi visura storica catastale 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
	891	21	1	3	C1	5	33 mq	36 mq	1.600,34 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale datata 08/08/1969 dell'immobile pignorato non risulta conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo del 10/12/2025.

Ho riscontrato, infatti, che era stata realizzata, dietro la vetrina che prospetta via Apulia, una bussola (non girevole) con porta vetrata a battente. Inoltre, la finestra del bagno prospiciente l'atrio condominiale era stata chiusa con un pannello metallico. L'altezza riportata in planimetria (3,2 m) non corrisponde con quella rilevata nel sopralluogo (circa 4,0 m).

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

In occasione dell'accesso del 10/12/2025, il negozio pignorato si presentava complessivamente mediocre stato manutentivo, sia per quanto riguarda le finiture (intonaci, tinteggiature, infissi, ecc.), sia per le condizioni igieniche (con particolare riferimento ai servizi igienici); e ciò era anche riconducibile all'assenza di attività commerciale già da diversi mesi/anni.

Inoltre, l'immobile era inoltre privo di illuminazione per la disattivazione dell'utenza elettrica.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni evidenti di pregresse infiltrazioni d'acqua, per quanto sia stato possibile accertare, data l'assenza di luce artificiale e la scarsa illuminazione naturale (la serranda metallica d'ingresso è stata sollevata manualmente solo fino a metà altezza).

Da ultimo, l'immobile è risultato privo delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, ecc.) come previsto dal D.M. 37/08.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale. Esso è sia parte del condominio di via Apulia n. 11.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui è parte il negozio pignorato, è un fabbricato che si sviluppa su 7 piani fuori terra e un piano seminterrato con accesso comune dal civico n. 11 di via Apulia. Il fabbricato, in particolare, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, è caratterizzato da elementi portanti verticali in conglomerato cementizio armato e da impalcati piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'accesso del 10/12/2025, il locale commerciale risultava libero da persone, ma occupato da beni, scaffalature e masserizie di vario tipo. Come già accennato, in esso non veniva esercitata alcuna attività commerciale ormai da almeno diversi mesi/anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1971 al 19/07/1985	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
Dal 19/07/1985	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis***. Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio ***Omissis***. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis***. Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio ***Omissis***. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella Tavola 18, nel sistema insediativo "*Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7*".

Va ricordato che il bene pignorato, per determinati interventi edilizi (in particolare quelli sui prospetti), essendo situato nella *Città storica*, è sottoposto al parere preventivo del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.). Tale organo si esprime in base a quanto previsto dall'art. 24, commi 9 lett. c), 12 e 13, e dall'art. 25, comma 8 delle NTA del vigente PRG.

Nell'area ove è stato costruito il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non insistono vincoli della tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), essendo il fabbricato inserito nel c.d. Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Va anche segnalato che quest'area rientra entro il confine del Piano Territoriale Paesistico (PTP) 15/12, "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, fu edificato negli anni '60 del secolo scorso in forza della licenza edilizia iniziale n. 571/67 e della successiva licenza n. 2637 del 18/12/1967 (come riportato nell'allegato atto di provenienza del 1971 a rogito del notaio Cinotti).

Quest'ultima è stata rilasciata a seguito dell'istanza di scissione della prima licenza, presentata dai costruttori ***Omissis***** in data 03/04/1967 e protocollata al n. **14469** dalla Ripartizione XV del Comune di Roma.

In particolare, con detta istanza il sig. ***Omissis****, proprietario del lotto A (di cui è parte il bene pignorato), richiedeva il titolo per l'edificazione esclusiva di tale lotto; contestualmente i *** proprietari del lotto B, ne richiedevano analoga licenza per la costruzione del solo lotto di loro proprietà.

Il grafico progettuale assentito da questa seconda licenza, relativo al progetto del solo edificio A di via Apulia a Roma (proprietà ***Omissis****), riporta sul frontespizio il visto del 16/10/1967 della Ripartizione XV con **protocollo 14469/67** (uguale a quello della predetta istanza di scissione).

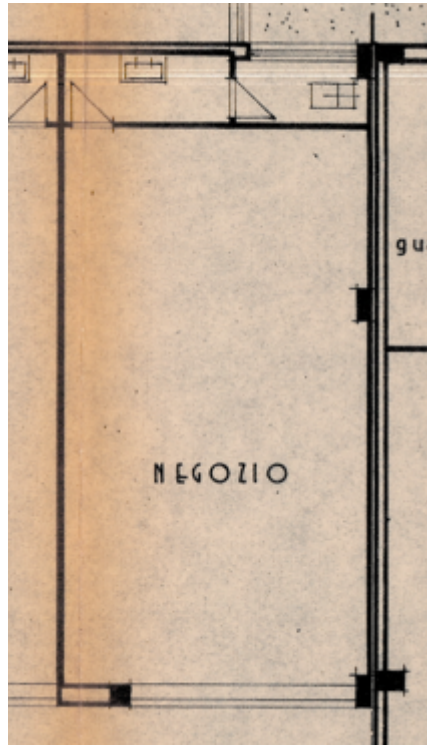
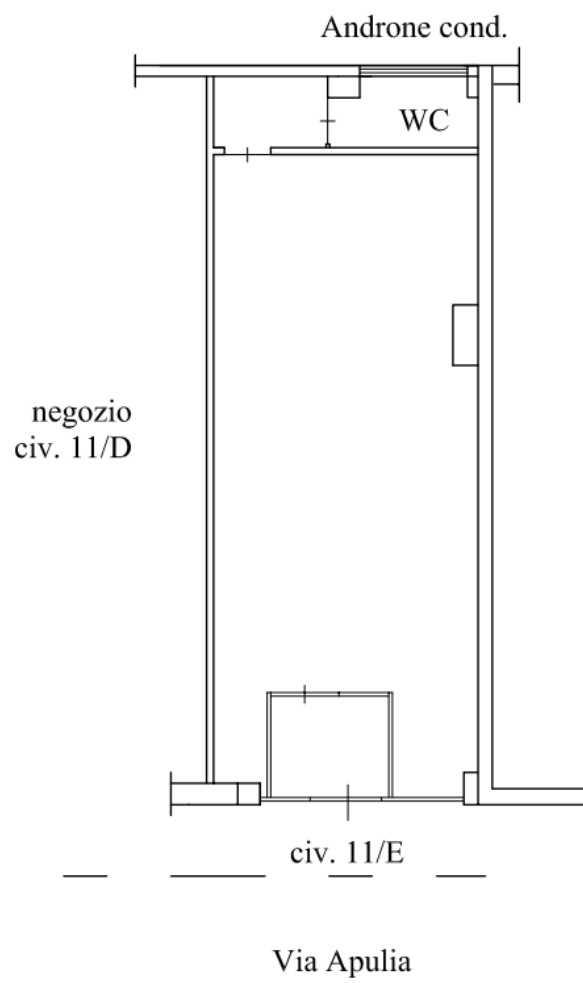
In data 5 settembre 1969, il Comune di Roma ha poi rilasciato al sig. ***Omissis**** la allegata licenza di abitabilità n. 644 per il fabbricato di via Apulia 11 e relative pertinenze commerciali (incluso il civico 11/E).

Si segnala, a titolo informativo, che vi è un atto d'obbligo a rogito del Notaio ***Omissis****, stipulato tra i costruttori e l'Amministrazione Comunale, che prescrive di mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di 615 mq, oltre alla manutenzione a giardino del distacco del fabbricato di via Apulia 11.

In definitiva, dal confronto tra la planimetria di progetto assentito (prot. 14469/67) e l'attuale stato dei luoghi rilevato in data 10/12/2025, ho rilevato le seguenti difformità:

- l'immobile pignorato ha una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria di licenza, infatti, la vetrina che prospetta via Apulia è stata modificata sia con la messa in opera di una porta vetrata d'ingresso spostata rispetto al progetto assentito (ciò comporta anche una modifica di prospetto), sia con la realizzazione di una retrostante bussola con porta vetrata a battente;
- la vetrina del negozio è difforme anche in dimensioni rispetto a quella rappresentata nella planimetria di progetto assentito; infatti, la larghezza rilevata nel sopralluogo era di circa 2,85 m, mentre in detto progetto essa è larga 3,50 m;
- la finestra del bagno che prospetta l'atrio condominiale era stata chiusa con un pannello metallico;
- la larghezza interna del negozio rilevata nel sopralluogo è minore di circa 90 cm rispetto a quanto rappresentato nel progetto assentito;
- le dimensioni dei due pilastri interni (quello nell'ambiente di vendita che si trova sulla parete d'ambito di destra per chi entra nel negozio da via Apulia e quello tra bagno e anti-bagno) rilevati nel sopralluogo sono maggiori rispetto a quelli disegnati nel progetto assentito;
- l'altezza interna riscontrata è di circa 4,01 m, invece quella del progetto assentito è di circa 3,75 m (differenza dell'7% e conseguente aumento di volume).

Qui di seguito si riportano rispettivamente lo stralcio della planimetria del progetto assentito e quello risultante dal rilievo effettuato il 10/12/2025.



Si segnala che l'incremento volumetrico prima descritto non rientra nella tolleranza costruttiva dell'immobile (essendo pari al 7% > 6%). Tale incremento è tuttavia contenuto entro il limite del 15% di incremento di volume, nonché entro il 10% della variazione di altezza; esso pertanto si configura quale "parziale difformità", ai sensi delle recenti modifiche introdotte il 30 luglio 2025 alla Legge Regionale Lazio 15/2008 (Art. 17).

In definitiva, per regolarizzare le difformità prima elencate, si dovrà presentare una SCIA ad opere eseguite accompagnata da una attestazione asseverata di un tecnico al Genio Civile, previo rilascio del parere del Co.Q.U.E. Di conseguenza, per il negozio pignorato nella presente stima sarà applicata una detrazione (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al suo valore di mercato per tenere in conto degli oneri necessari per sanare le difformità prima descritte (inclusi gli oneri per i professionisti) e per eseguire le opere di ripristino della finestra del bagno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto mi ha scritto per mail l'amministratrice condominiale, l'esecutato ha un debito nei confronti del condominio che ammonta complessivamente a €1.776,00, "così suddiviso: € 1.676,00 saldo gestione 2024/2025; € 100,00 quote ordinarie 2025/2026".

Inoltre, l'importo medio annuale delle spese condominiali del bene pignorato è pari a circa € 200,00.

La caratura millesimale dell'immobile pignorato è di 15,0 millesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) in via Apulia 11/E. Identificato al Catasto Fabbricati al Fg 891, Part 21, Sub 1, Categoria C1. 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 le quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

In definitiva, moltiplicando la superficie commerciale prima calcolata per il valore medio di mercato dei due valori di seconda fascia dei due predetti listini (pari a 1.850 €/mq) -e ciò tenuto conto delle caratteristiche del bene pignorato e della sua ubicazione, trovandosi in una strada secondaria, a ridotto passaggio commerciale-, il più probabile valore di mercato del negozio pignorato, nella ipotesi che esso fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **73.000,00** (in cifra tonda).

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche consultato la banca dati di *Comparabilità Italia*, 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 (il quartiere Appio-Latino), per la consistenza del bene pignorato 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 C1 compravenduto in data 06/2025 al prezzo di € 40.000,00, ubicato a Roma, in via Ipponio 20, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 24,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).
- 2) Immobile in categoria catastale C1 compravenduto in data 06/2025 al prezzo di € 107.500,00, ubicato a Roma, in via Saturnia 12, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 55,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).
- 3) Immobile in categoria catastale C1 compravenduto in data 07/2025 al prezzo di € 72.000,00, ubicato a Roma, in via Vetulonia 10 B, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 48,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).
- 4) Immobile in categoria catastale C1 compravenduto in data 02/2024 al prezzo di € 70.000,00, ubicato a Roma, in Piazza Epiro 38, con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 34,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto dei predetti quattro immobili è in c.t. pari a **1.800 €/mq**, valore sostanzialmente in linea con quello precedentemente calcolato con i 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 e sia uno per lo stato d'uso, manutenzione del bene pignorato (sinteticamente e complessivamente stimabili nel 10%) sia un importo per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica (cioè oneri di urbanizzazione, costo di costruzioni e oblazioni) e catastale, incluso il compenso dei professionisti e le opere edili per il ripristino della finestra del bagno del negozio pignorato (complessivamente stimabile in € 14.000,00).

Valore della piena proprietà del bene pignorato		€ 73.000,00
Deprezzamenti art. 568 cpc		
Per vizi, stato d'uso/manutenzione	10%	€ 7.300,00
Oneri per la regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale (inclusi oneri per i professionisti) e oneri per le opere edili		€ 14.000,00
Valore della piena proprietà del bene pignorato		51.700,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato in c.t.		52.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - via Apulia 11/E	39,0 mq	1.333,3 €/mq	€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00
Valore di stima:					€ 52.000,00

Valore finale di stima: € 52.000,00

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLA CREDITRICE PROCEDENTE

L'avv. ***Omissis**** per la creditrice scrive nelle sue osservazioni che “[...] si ritiene eccessiva la percentuale di decremento per “vizi, stato d’uso/manutenzione” al 15%, pari a quasi 11 mila euro su un valore del negozio calcolato in 73 mila euro”. E poi prosegue “In fondo si tratta di un unico locale al piano terra dello stabile, di soli 39 mq tutti ispezionabili, con una percentuale assolutamente minima di sussistenza di vizi occulti, in uno stato d’uso e di manutenzione che riteniamo possa considerarsi discreto, atteso che, in realtà, sono circa 18 anni che non viene utilizzato (dalla separazione dei coniugi comproprietari ***Omissis**** avvenuta nel 2008 il locale è stato svuotato ed è rimasto chiuso). Tant’è che è sembrato a questo Esperto che non si svolgesse attività commerciale “da diversi mesi”, mentre appunto sono stati anni. “.

Si accogliesse tale osservazione, tenuto conto che -per soli 39 mq- il 15% sarebbe stato effettivamente una detrazione eccessiva. Nella presente relazione, la detrazione per eventuali vizi e per lo stato d’uso è stata sinteticamente e complessivamente stimata al 10%.

Infine, l'avv. ***Omissis**** scrive che “Tralasciamo il discorso della “bussola con porta vetrata a battente” che, essendo amovibile, non costituisce una difformità [...]”; a mio parere, la bussola e la porta della vetrina non si configurano come una variazione di un arredo interno, ma come variazione della configurazione della vetrina del negozio su strada e, di conseguenza, come variazione del prospetto dell’immobile (si veda il progetto assentito allegato) oltre una diversa distribuzione interna.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita a rogito del Notaio ***Omissis****.
2. Atto di compravendita a rogito del Notaio ***Omissis****.
3. Visura storica catastale del bene pignorato.
4. Planimetria catastale del bene pignorato.
5. Planimetria rappresentante lo stato di fatto del bene pignorato.
6. Documentazione Edilizio-Urbanistica (grafico progettuale assentito, istanza di scissione della originaria licenza edilizia datata 03/04/1967, licenza di abitabilità n. 644/69, atto di assegnazione dei numeri civici del 1969, atto d’obbligo del Notaio ***Omissis**** dell’11/02/1967).
7. Scheda Listino Ufficiale II° semestre 2025 della Borsa Immobiliare di Roma.
8. Scheda “Banca dati delle quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate”.
9. Schede di compravendita degli immobili comparabili della banca dati di *Comparabilitalia*.
10. Ispezione ipotecaria del bene pignorato e verbale di udienza del 13/05/2022 con provvedimento del Giudice Marchese.
11. Documentazione fotografica del bene pignorato.
12. “Brevi osservazioni a Sua Relazione preliminare di stima inviata in data 13.3.2026” dell’avv. ***Omissis**** (per conto della creditrice procedente) del 27/02/2026.