
TRIBUNALE DI ROMA

IV^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 1142/2024

- Giudice dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

**** *Omissis*****

contro

**** *Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
BENE N° 1 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA, IN VIA GIUSEPPE BERTO N. 7, INT. 5, PIANO S2.....	4
BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA, IN VIA GIUSEPPE BERTO N. 7, INT. 35, PIANO S2.....	4
LOTTI.....	5
LOTTO 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
LOTTO 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15

Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	21
LOTTO 1	21
LOTTO 2	23
ELENCO ALLEGATI:	25

INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 5, piano S2, censito in Catasto al fg 853, part 741, sub 559.
- **Bene N° 2** – Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 35, piano S2, censito in Catasto al fg 853, part 741, sub 592.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA, IN VIA GIUSEPPE BERTO N. 7, INT. 5, PIANO S2.

Il box-auto pignorato è ubicato in via Giuseppe Berto n.7, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante sud della città, all'interno dei confini del VIII Municipio, nel quartiere Ardeatino.

Questo box-auto pignorato è parte di un fabbricato (denominato edificio T3), a uso prevalentemente abitativo, che si sviluppa su nove piani fuori terra e due piani interrati, con accesso pedonale dal civico n. 15 di via Berto.

Il suo accesso carrabile avviene dalla rampa contraddistinta appunto col civico n. 7. Questa rampa dal livello stradale conduce alla suddetta autorimessa costituita dalla corsia di manovra comune, dai 58 box-auto (tra cui il bene pignorato), dal vano-ascensore comune e due vani-scala anche essi comuni (si veda l'allegato elaborato planimetrico del 15/12/2000).

In particolare, il box-auto pignorato, contraddistinto in planimetria catastale con l'int. 5, al secondo piano interrato del predetto fabbricato, è un immobile costituito da un unico vano, a involucro planimetrico rettangolare, con serranda avvolgibile d'acciaio al suo ingresso.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA, IN VIA GIUSEPPE BERTO N. 7, INT. 35, PIANO S2.

Il box-auto pignorato è ubicato in via Giuseppe Berto n.7, nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante sud della città, all'interno dei confini del VIII Municipio, nel quartiere Ardeatino.

Questo box-auto pignorato è parte di un fabbricato (denominato edificio T3), a uso prevalentemente abitativo, che si sviluppa su nove piani fuori terra e due piani interrati, con accesso pedonale dal civico n. 15 di via Berto.

Il suo accesso carrabile avviene dalla rampa contraddistinta appunto col civico n. 7. Questa rampa dal livello stradale conduce alla suddetta autorimessa costituita dalla corsia di manovra comune, dai 58 box-auto (tra cui

il bene pignorato), dal vano-ascensore comune e due vani-scala anche essi comuni (si veda l'allegato elaborato planimetrico del 15/12/2000).

In particolare, il box-auto pignorato, contraddistinto in planimetria catastale con l'int. 35, al secondo piano interrato del predetto fabbricato, è un immobile costituito da un unico vano, a inviluppo planimetrico rettangolare, con serranda avvolgibile d'acciaio al suo ingresso.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti tre lotti:

- **Lotto 1: Bene N° 1** – Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 5, piano S2.
- **Lotto 2: Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 35, piano S2.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dal seguente bene pignorato:

- Bene N° 1 - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 5, piano S2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non risulta completa per mancata indicazione dei titoli di acquisto ultraventennali dei terreni su cui poi è stato costruito l'edificio T3.

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato appartiene a:

- ***Omissis*** (piena proprietà 1/1).

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

- ***Omissis*** piena proprietà 1/1.

CONFINI

Il box-auto pignorato (fg 853, part 741, sub 559) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corsia di manovra, con box-auto censito in catastato coi sub 557 e 564 e con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-auto	15,1 mq	1,00	15,1 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:			15,0 mq		
Incidenza condominiale:			0,0	%	
Superficie convenzionale complessiva:			15,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (23/01/2026), la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dell'immobile pignorato è in cifra tonda di **15 mq**, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte del box auto, 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 21/03/2017	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 741, Sub. 559, Zc. 4, Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq; Superficie Catastale: 17 mq Rendita € 68,48 Piano S2. Via Giuseppe Berto n. 7 edificio T3, interno 5, piano S2.

Vedi visura storica 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
	853	741	559	4	C6	4	13 mq	17 mq	68,48 €	S2	

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale del 12/12/2000 del box-auto pignorato appare non è pienamente conforme con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 23/01/2026.

Infatti, pur tenendo conto della pessima qualità grafica della suddetta planimetria, il box-auto appare rappresentato con dimensioni diverse da quelle rilevate nel sopralluogo. Inoltre, si rileva che nella planimetria catastale non sono stati riportati i confini dell'immobile che vi è rappresentato.

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 at-

tuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova complessivamente in normali condizioni manutentive. Le pareti intonacate e tinteggiate apparivano in normali condizioni manutentive per quanto è stato possibile accertare data che non vi era luce artificiale nel box-auto pignorato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale con accesso, rispettivamente, pedonale dal civico n. 15 e carrabile dai civici n. 5 (1° piano interrato) e n. 7 (2° piano interrato) di via Giuseppe Berto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui è parte l'immobile pignorato, è un fabbricato che si sviluppa su nove piani fuori terra e due piani interrati realizzato in conglomerato cementizio armato. Lo stabile è caratterizzato da elementi portanti verticali in cemento armato e da impalcati in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene sembrerebbe essere nella disponibilità della parte esecutata, non collaborativa. Al momento dell'accesso, eseguito in data 23/01/2026, trovata la saracinesca priva di sistemi di chiusura, si è riscontrata la presenza di un veicolo di cui non è stato possibile, allo stato, accertare la proprietà.

Va segnalato, altresì, che allo stato, vista la carenza dei requisiti di sicurezza (vedi paragrafo Regolarità edilizia) per l'assenza della SCIA antincendio o del CPI, i box-auto non dovrebbero essere accessibili e utilizzabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato notarile depositato in atti il 24/03/2026 risultano i seguenti passaggi di proprietà:

Alla società esecutata il bene pignorato è pervenuto da ***Omissis**** con atto di compravendita trascritto in data ***Omissis**** al n. ***Omissis**** di formalità.

Alla dante causa esso era pervenuto da ***Omissis**** per atto di compravendita trascritto in data ***Omissis**** formalità n. ***Omissis****.

Alla dante causa era esso pervenuto da ***Omissis**** per atto di fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** al n. ***Omissis**** di formalità.

Alla dante causa ***Omissis**** il bene pignorato era pervenuto da ***Omissis**** per atto di fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** formalità ***Omissis**** e atto di rettifica a fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** formalità ***Omissis****.

Alla società ***Omissis**** il terreno della superficie complessiva di mq. 3.242, sito in Comune di Roma, ricadente nel comparto Z1/3 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", era pervenuto per atto a rogito del Notaio ***Omissis**** rep. n. ***Omissis****, registrato a Roma ***Omissis****, trascritto il ***Omissis**** ed in data ***Omissis****, registrato a Roma il ***Omissis****, trascritto ***Omissis****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1995 al 29/04/2005	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 22/02/1996 al 29/04/2005	***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/04/2005 al 22/06/2005	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
Dal 22/06/2005 al 26/10/2005	***Omissis***	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2005 al 23/01/2008	***Omissis***	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2008 al 12/06/2013	***Omissis***	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2013 al 21/03/2017	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2017 al 22/11/2024	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		10333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2024	***Omissis***	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale UNEP - Corte di Appello di Roma - Repertorio ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Ha incardinato la procedura RGE ***Omissis***, estinta per inefficacia ex art. 497 e 567 cpc con provv. a firma della dott.ssa ***Omissis*** in data ***Omissis*** cron. ***Omissis*** contenente l'ordine di cancellazione, ma non annotato.

- Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** Pubblico ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Ha incardinato la proc. RGE ***Omissis*** estinta per inattività delle parti, ex art. 631 cpc, all'udienza del ***Omissis***, con provvedimento a firma della dott.ssa ***Omissis*** depositato il ***Omissis***, **non** contenente l'ordine di cancellazione.

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale Tribunale di Roma - Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** -Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella Tavola 17, nel sistema insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli prescritti dalla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come da stralcio planimetrico qui di seguito riportato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio "T3" in via Giuseppe Berto n. 15, di cui è parte l'immobile pignorato, fu realizzato -da quel che si legge dagli allegati atti a rogito rispettivamente del ***Omissis**** e del ***Omissis**** - in forza sia della iniziale concessione edilizia n. 118/C del 15 febbraio 1993, che delle due allegate successive concessioni in variante n. 866/C del 25/11/1994 (prot. 12447/1992) e n. 697/C del 4/09/1996 (**prot. 16034/1995**) rilasciati dal Comune di Roma alle società ***Omissis**** e ***Omissis**** nell'ambito della edificazione del comparto Z1/3 del comprensorio "E1 Grottaperfetta".

Il rilascio di dette concessioni obbligava i costruttori e i suoi aventi causa a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato condominiale, al servizio degli edifici (tra cui il T3), una superficie complessiva di 13.710 mq sita ai piani interrati in forza dell'atto d'obbligo a rogito del ***Omissis**** del 7 novembre 1994. Inoltre, vi è un ulteriore atto d'obbligo (allegato) a rogito del Notaio ***Omissis**** del 15 dicembre 1992, rep. ***Omissis****.

Nel 2002, il Comune di Roma aveva poi rilasciato la licenza di agibilità n. 298/2002 alla ***Omissis**** (frattanto divenuta proprietaria del predetto edificio) per l'edificio T3, di via Giuseppe Berto n. 15, come risulta dal SIPRE, dall'archivio edilizio digitale del IX Dipartimento del Comune di Roma (vedi allegato) a tal riguardo si precisa, tuttavia, che in esso si legge che *"per l'uso dei locali e lo svolgimento delle attività per le quali, ai sensi dell'art. 4 della L. n. 966 del 16/07/1965 e dell'art. 2 del D.P.R. n. 37 del 12/01/1998 è previsto l'esame, il collaudo*

o il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, dovrà essere preventivamente richiesto dagli interessati il relativo N.O. al comando competente per territorio”.

Nonostante l'individuazione dei titoli abilitativi, l'istanza di accesso agli atti del fascicolo (prot. n. 211048 del 21/10/2025) per la visione del **fascicolo progettuale n. 16034/1995, legato alla concessione 697/C**, ha dato esito negativo: il IX Dipartimento, in data 18/11/2025, ha attestato l'irreperibilità negli archivi di detto progetto (si allega attestazione).

Dagli atti di provenienza, inoltre, emerge che la società ***Omissis*** presentò presso l'allora Circoscrizione XI, in data 20/06/2000 (prot. n. 27555), una D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) per la trasformazione dei posti auto in box-auto ai piani interrati del fabbricato T3. Tuttavia, a seguito di richiesta presso il Municipio VIII (ex Circoscrizione XI), tale D.I.A. non è stata reperita, in quanto non esistente il numero di protocollo 27555 (si veda risposta negativa di accesso agli atti allegata).

Da ultimo, va segnalato che né l'amministratore condominiale, né il Polo di Prevenzione Incendi Roma-Eur hanno copia del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) antincendio (che dal 2011 ha sostituito il CPI) relativa all'autorimessa di via Giuseppe Berto n. 7 situata al secondo piano interrato del più volte menzionato fabbricato T3.

Infatti, il Polo di Prevenzione Incendi EUR dei Vigili del Fuoco (VVFF), ha fornito solamente copia (vedi allegato) del parere di conformità riguardante il progetto (prot. 76026 del 23/11/2018) dell'autorimessa sia del primo (civ. 5) che secondo interrato (civ. 7) presentato dal condominio di via Giuseppe Berto n. 15 in data 18/10/2018. Dall'esame di detto parere risulta che il progetto era stato approvato dai VVFF con 5 prescrizioni (salvo cioè con l'esecuzione di 5 integrazioni progettuali).

Nonostante il parere di conformità, per l'autorimessa del secondo piano interrato (il civico n. 7) non fu poi depositata alcuna SCIA antincendio.

Va precisato che la SCIA antincendio si presenta al Polo di prevenzione incendi, dopo aver eseguito tutte le opere progettuali, incluse le integrazioni, e prima dell'inizio dell'attività, nel nostro caso l'attività di autorimessa.

Va comunque segnalato che l'amministratore condominiale mi ha fornito copia del modello di presentazione della SCIA antincendio, con protocollo di deposito (si veda allegato) n. 19835 del 17/03/2022, relativa esclusivamente all'autorimessa del primo piano interrato distinta col civico n. 5 di via Giuseppe Berto, ma non quella relativa all'autorimessa distinta civico n. 7 (secondo piano interrato) ove è ubicato il bene pignorato, perché - come detto- per l'autorimessa del secondo piano interrato non vi è alcuna SCIA antiincendio.

In conclusione, la allegata planimetria catastale del 12/12/2000 non consente di accertare lo stato legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico del box-auto pignorato, tenuto che inizialmente l'attuale box era stato assentito come posto-auto coperto (vedi ad esempio l'allegato elaborato planimetrico dei posti auto coperti dell'edificio T3 datata 09/06/2000).

Per regolarizzare la trasformazione di un posto-auto coperto al secondo piano interrato in un box-auto chiuso (cioè realizzato tramite la costruzione di tramezzature e l'installazione di una serranda), sarebbe necessaria la SCIA (edilizia) ad opere eseguite; tuttavia, la mancanza del CPI/SCIA antiincendio rende comunque il bene pignorato non utilizzabile come box-auto e dunque non sanabile da un punto di vista edilizio-urbanistico, perché il tecnico abilitato non può asseverare la conformità ai requisiti tecnici (vie di esodo, impianti, ecc.) previsti per le autorimesse soggette ad attività 75.4.C, ex DPR 151/2011.

Di conseguenza, per il bene pignorato nella presente stima sarà applicata una detrazione (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al suo valore di mercato sia per la mancanza dei grafici progettuali assentiti, sia per la mancanza dei titoli edilizi (concessione edilizia e D.I.A.), sia soprattutto per la mancanza del CPI/SCIA antincendio del secondo piano interrato di via Giuseppe Berto n. 7. In particolare, la mancanza di quest'ultimo documento (che presuppone l'avvenuta esecuzione di tutti i lavori prevenzione incendi nell'autorimessa) rende, come già detto, inutilizzabile il bene pignorato come box-auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In base a quanto comunicatomi per mail dall'amministratore del condominio in data 08/01/2026, egli non è stato in grado di fornirmi l'attuale situazione contabile dell'esecutata poiché egli non ha ancora ricevuto la documentazione contabile del condominio dalla precedente amministrazione.

Egli mi ha infine comunicato che nell'ultima assemblea del 7 ottobre 2025 non sono stati deliberati nessun lavoro di manutenzione straordinaria per il condominio.

Si segnala che all'art. 18 del regolamento condominiale è scritto che i proprietari dell'edificio T3, di cui è parte il bene pignorato, è *incluso nel comprensorio urbanistico residenziale "E1 Grotta Prefetta", per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 7/3/1990 la convenzione a rogito del notaio Mazza (rep. 32172/8353) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione del comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica dei suddetti oneri è stato costituito il consorzio "Colli del Carpaccio" di cui il presente condominio è parte e i cui contributi saranno ripartiti secondo lo schema di carature rapportato a mille in proporzione della volumetria fuori terra realizzabile su ciascun lotto [...]. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella "A". L'assunzione da parte del Comune delle sopra citate opere è prevista per il primo semestre dell'anno 2001.*

Da ultimo, il bene pignorato in tabella "A" ha una caratura di 10 millesimi.

LOTTO 2

Il lotto 1 è formato dal seguente bene pignorato:

- Bene N° 2 - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 35, piano S2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, non risulta completa per mancata indicazione dei titoli di acquisto ultraventennali dei terreni su cui poi è stato costruito l'edificio T3.

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato appartiene a:

- ***Omissis*** (piena proprietà 1/1).

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

- ***Omissis*** piena proprietà 1/1.

CONFINI

Il box-auto pignorato (fg 853, part 741, sub 592) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corsia di manovra, con box-auto censito in catastato coi sub 593 e 587 e con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box-auto	15,1 mq	1,00	15,1 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:			15,0 mq		
Incidenza condominiale:			0,0	%	
Superficie convenzionale complessiva:			15,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (23/01/2026), la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dell'immobile pignorato è in cifra tonda di **15 mq**, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte del box auto, 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 21/03/2017	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 853, Part. 741, Sub. 559, Zc. 4, Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq; Superficie Catastale: 15 mq Rendita € 68,48 Piano S2. Via Giuseppe Berto n. 7 edificio T3, interno 35, piano S2.

Vedi visura storica 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
	853	741	592	4	C6	4	13 mq	15 mq	68,48 €	S2	

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale del 12/12/2000 del box-auto pignorato appare non è pienamente conforme con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo del 23/01/2026.

Infatti, pur tenendo conto della pessima qualità grafica della suddetta planimetria, il box-auto appare rappresentato con dimensioni diverse da quelle rilevate nel sopralluogo. Inoltre, si rileva che nella planimetria catastale non sono stati riportati i confini dell'immobile che vi è rappresentato.

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 relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova complessivamente in normali condizioni manutentive. Le pareti intonacate e tinteggiate apparivano in normali condizioni manutentive per quanto è stato possibile accertare, dato che non vi era luce (naturale e artificiale) nel box-auto pignorato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale con accesso, rispettivamente, pedonale dal civico n. 15 e carrabile dai civici n. 5 (1° piano interrato) e n. 7 (2° piano interrato) di via Giuseppe Berto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui è parte l'immobile pignorato, è un fabbricato che si sviluppa su nove piani fuori terra e due piani interrati realizzato in conglomerato cementizio armato. Lo stabile è caratterizzato da elementi portanti verticali in cemento armato e da impalcati in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene sembrerebbe essere nella disponibilità della parte esecutata, non collaborativa. Al momento dell'accesso, eseguito in data 23/01/2026, trovata la saracinesca priva di sistemi di chiusura, si è riscontrata la presenza di un veicolo di cui non è stato possibile, allo stato, accertare la proprietà.

Va segnalato, altresì, che allo stato, vista la carenza dei requisiti di sicurezza (vedi paragrafo Regolarità edilizia) per l'assenza della SCIA antincendio o del CPI, i box-auto non dovrebbero essere accessibili e utilizzabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato notarile depositato in atti il 24/03/2026 risultano i seguenti passaggi di proprietà:

Alla società esecutata il bene pignorato è pervenuto da ***Omissis**** con atto di compravendita trascritto in data ***Omissis**** al n. ***Omissis**** di formalità.

Alla dante causa esso era pervenuto da ***Omissis**** per atto di compravendita trascritto in data ***Omissis**** formalità n. ***Omissis****.

Alla dante causa era esso pervenuto da ***Omissis**** per atto di fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** al n. ***Omissis**** di formalità.

Alla dante causa ***Omissis**** il bene pignorato era pervenuto da ***Omissis**** per atto di fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** formalità ***Omissis**** e atto di rettifica a fusione per incorporazione trascritto in data ***Omissis**** formalità ***Omissis****.

Alla società ***Omissis**** il terreno della superficie complessiva di mq. 3.242, sito in Comune di Roma, ricadente nel comparto Z1/3 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "E1 Grottaperfetta", era pervenuto per atto a rogito del Notaio ***Omissis**** rep. n. ***Omissis****, registrato a Roma ***Omissis****, trascritto il ***Omissis**** ed in data ***Omissis****, registrato a Roma il ***Omissis****, trascritto ***Omissis****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1995 al 29/04/2005	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal 22/02/1996 al 29/04/2005	***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/04/2005 al 22/06/2005	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
Dal 22/06/2005 al 26/10/2005	***Omissis***	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2005 al 23/01/2008	***Omissis***	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2008 al 12/06/2013	***Omissis***	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2013 al 21/03/2017	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2017 al 22/11/2024	***Omissis***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		10333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2024	***Omissis***	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	***Omissis***	***Omissis***	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	***Omissis***		***Omissis***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale UNEP - Corte di Appello di Roma - Repertorio ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Ha incardinato la procedura RGE ***Omissis***, estinta per inefficacia ex art. 497 e 567 cpc con provv. a firma della dott.ssa ***Omissis*** in data ***Omissis*** cron. ***Omissis*** contenente l'ordine di cancellazione, ma non annotato.

- Iscrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** Pubblico ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Ha incardinato la proc. RGE ***Omissis*** estinta per inattività delle parti, ex art. 631 cpc, all'udienza del ***Omissis***, con provvedimento a firma della dott.ssa ***Omissis*** depositato il ***Omissis***, **non** contenente l'ordine di cancellazione.

- Trascrizione del ***Omissis*** - Registro Particolare ***Omissis*** Registro Generale ***Omissis*** - Pubblico ufficiale Tribunale di Roma - Repertorio ***Omissis*** del ***Omissis*** -Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato nella Tavola 17, nel sistema insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato non è sottoposta ai vincoli prescritti dalla tavola B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come da stralcio planimetrico qui di seguito riportato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio "T3" in via Giuseppe Berto n. 15, di cui è parte l'immobile pignorato, fu realizzato -da quel che si legge dagli allegati atti a rogito rispettivamente del ***Omissis**** e del ***Omissis**** - in forza sia della iniziale concessione edilizia n. 118/C del 15 febbraio 1993, che delle due allegate successive concessioni in variante n. 866/C del 25/11/1994 (prot. 12447/1992) e n. 697/C del 4/09/1996 (**prot. 16034/1995**) rilasciati dal Comune di Roma alle società ***Omissis**** e ***Omissis**** nell'ambito della edificazione del comparto Z1/3 del comprensorio "E1 Grottaperfetta".

Il rilascio di dette concessioni obbligava i costruttori e i suoi aventi causa a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato condominiale, al servizio degli edifici (tra cui il T3), una superficie complessiva di 13.710 mq sita ai piani interrati in forza dell'atto d'obbligo a rogito del ***Omissis**** del 7 novembre 1994. Inoltre, vi è un ulteriore atto d'obbligo (allegato) a rogito del Notaio ***Omissis**** del 15 dicembre 1992, rep. ***Omissis****.

Nel 2002, il Comune di Roma aveva poi rilasciato il certificato di agibilità n. 298/2002 (vedi allegato) alla ***Omissis**** (frattanto divenuta proprietaria del predetto edificio) per l'edificio T3, di via Giuseppe Berto n. 15, a tal riguardo si precisa, tuttavia, che in esso si legge che *"per l'uso dei locali e lo svolgimento delle attività per le quali, ai sensi dell'art. 4 della L. n. 966 del 16/07/1965 e dell'art. 2 del D.P.R. n. 37 del 12/01/1998 è previsto l'esame, il collaudo o il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, dovrà essere preventivamente richiesto dagli interessati il relativo N.O. al comando competente per territorio"*.

Nonostante l'individuazione dei titoli abilitativi, l'istanza di accesso agli atti del fascicolo (prot. n. 211048 del 21/10/2025) per la visione del **fascicolo progettuale n. 16034/1995, legato alla concessione 697/C**, ha dato esito negativo: il IX Dipartimento, in data 18/11/2025, ha attestato l'irreperibilità negli archivi di detto progetto (si allega attestazione).

Dagli atti di provenienza, inoltre, emerge che la società ***Omissis*** presentò presso l'allora Circoscrizione XI, in data 20/06/2000 (prot. n. 27555), una D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) per la trasformazione dei posti auto in box-auto ai piani interrati del fabbricato T3. Tuttavia, a seguito di richiesta presso il Municipio VIII (ex Circoscrizione XI), tale D.I.A. non è stata reperita, in quanto non esistente il numero di protocollo 27555 (si veda risposta negativa di accesso agli atti allegata).

Da ultimo, va segnalato che né l'amministratore condominiale, né il Polo di Prevenzione Incendi Roma-Eur hanno copia del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) antincendio (che dal 2011 ha sostituito il CPI) relativa all'autorimessa di via Giuseppe Berto n. 7 situata al secondo piano interrato del più volte menzionato fabbricato T3.

Infatti, il Polo di Prevenzione Incendi EUR dei Vigli del Fuoco (VVFF), ha fornito solamente copia (vedi allegato) del parere di conformità riguardante il progetto (prot. 76026 del 23/11/2018) dell'autorimessa sia del primo (civ. 5) che secondo interrato (civ. 7) presentato dal condominio di via Giuseppe Berto n. 15 in data 18/10/2018. Dall'esame di detto parere risulta che il progetto era stato approvato dai VVFF con 5 prescrizioni (salvo cioè con l'esecuzione di 5 integrazioni progettuali).

Nonostante il parere di conformità, per l'autorimessa del secondo piano interrato (il civico n. 7) non fu poi depositata alcuna SCIA antincendio.

Va precisato che la SCIA antincendio si presenta al Polo di prevenzione incendi, dopo aver eseguito tutte le opere progettuali, incluse le integrazioni, e prima dell'inizio dell'attività, nel nostro caso l'attività di autorimessa.

Va comunque segnalato che l'amministratore condominiale mi ha fornito copia del modello di presentazione della SCIA antincendio, con protocollo di deposito (si veda allegato) n. 19835 del 17/03/2022, relativa esclusivamente all'autorimessa del primo piano interrato distinta col civico n. 5 di via Giuseppe Berto, ma non quella relativa all'autorimessa distinta civico n. 7 (secondo piano interrato) ove è ubicato il bene pignorato, perché - come detto- per l'autorimessa del secondo piano interrato non vi è alcuna SCIA antiincendio.

In conclusione, la allegata planimetria catastale del 12/12/2000 non consente di accertare lo stato legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico del box-auto pignorato, tenuto che inizialmente l'attuale box era stato assentito come posto-auto coperto (vedi ad esempio l'allegato elaborato planimetrico dei posti auto coperti dell'edificio T3 datata 09/06/2000).

Per regolarizzare la trasformazione di un posto-auto coperto al secondo piano interrato in un box-auto chiuso (cioè realizzato tramite la costruzione di tramezzature e l'installazione di una serranda), sarebbe necessaria la SCIA (edilizia) ad opere eseguite; tuttavia, la mancanza del CPI/SCIA antiincendio rende comunque il bene pignorato non utilizzabile come box-auto e dunque non sanabile da un punto di vista edilizio-urbanistico, perché il tecnico abilitato non può asseverare la conformità ai requisiti tecnici (vie di esodo, impianti, ecc.) previsti per le autorimesse soggette ad attività 75.4.C, ex DPR 151/2011.

Di conseguenza, per il bene pignorato nella presente stima sarà applicata una detrazione (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti) rispetto al suo valore di mercato sia per la mancanza dei grafici progettuali assentiti, sia per la mancanza dei titoli edilizi (concessione edilizia e D.I.A.), sia soprattutto per la mancanza del CPI/SCIA antincendio del secondo piano interrato di via Giuseppe Berto n. 7. In particolare, la mancanza di quest'ultimo documento (che presuppone l'avvenuta esecuzione di tutti i lavori prevenzione incendi nell'autorimessa) rende, come già detto, inutilizzabile il bene pignorato come box-auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In base a quanto comunicatomi per mail dall'amministratore del condominio in data 08/01/2026, egli non è stato in grado di fornirmi l'attuale situazione contabile dell'esecutata poiché egli non ha ancora ricevuto la documentazione contabile del condominio dalla precedente amministrazione.

Egli mi ha infine comunicato che nell'ultima assemblea del 7 ottobre 2025 non sono stati deliberati nessun lavoro di manutenzione straordinaria per il condominio.

Si segnala che all'art. 18 del regolamento condominiale è scritto che i proprietari dell'edificio T3, di cui è parte il bene pignorato, è *incluso nel comprensorio urbanistico residenziale "E1 Grotta Prefetta", per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 7/3/1990 la convenzione a rogito del notaio Mazza (rep. 32172/8353) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione del comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica dei suddetti oneri è stato costituito il consorzio "Colli del Carpaccio" di cui il presente condominio è parte e i cui contributi saranno ripartiti secondo lo schema di carature rapportato a mille in proporzione della volumetria fuori terra realizzabile su ciascun lotto [...]. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella "A". L'assunzione da parte del Comune delle sopra citate opere è prevista per il primo semestre dell'anno 2001.*

Da ultimo, il bene pignorato in tabella "A" ha una caratura di 10 millesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 5, piano S2, censito in Catasto al fg 853, part 741, sub 559.

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'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (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 (avendo considerato le quotazioni di seconda fascia dei box riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ciò per l'ubicazione al secondo piano interrato del bene pignorato) pari a **1.625,00 €/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, e la piena conformità alle norme di prevenzione incendi, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi **€ 25.000 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 C6 compravenduto in data 07/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 22 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;
- 2) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 06/2025 al prezzo di € 31.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 18,70 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;
- 3) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 09/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 20,90 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;
- 4) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 11/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Via Giuseppe Dessì n. 7, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 866) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 20,90 mq, 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. 1.648,48 €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello calcolato precedentemente tramite 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, va detratto sia un importo per la mancanza di una garanzia per vizi, sia un importo per lo stato d'uso, manutenzione e possesso del bene pignorato (sinteticamente e complessivamente stimabile nel 10%) e uno per la mancanza della documentazione edilizio-urbanistica e per la mancanza della SCIA di prevenzione incendi e per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti (sinteticamente e complessivamente stimabile nel 60%).

Va ribadito che fintato che non sarà depositata una SCIA anti-incendio per l'autorimessa di via Giuseppe Bertp n. 7 (secondo piano interrato), il bene pignorato non potrà essere utilizzato come box-auto oltre a non potere essere sanato da un punto di vista edilizio-urbanistico.

Valore della piena proprietà del bene pignorato		25.000,00 €
Deprezzamenti art. 568 cpc		
Per vizi, stato d'uso e manutenzione e possesso.	10%	2.500,00 €
Documentazione mancante (anti-incendio e ed edilizio-urbanistica) e oneri regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale	60%	15.000,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato		7.500,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato in c.t.		7.500,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 5, piano S2.	15,0 mq	466,7 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00

Valore di stima bene 1: € 7.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 35, piano S2, censito in Catasto al fg 853, part 741, sub 592.
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'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (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 (avendo considerato le quotazioni di seconda fascia dei box riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ciò per l'ubicazione al secondo piano interrato del bene pignorato) pari a **1.625,00 €/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, e la piena conformità alle norme di prevenzione incendi, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi **€ 25.000 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:

- 5) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 07/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 22 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;
- 6) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 06/2025 al prezzo di € 31.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 18,70 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;

- 7) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 09/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Pablo Neruda n. 65, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 1218) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 20,90 mq, misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998;
- 8) Immobile in categoria catastale C6 compravenduto in data 11/2025 al prezzo di € 35.000,00, ubicato a Roma, in via delle Via Giuseppe Dessì n. 7, (identificata al Catasto dei Fabbricati al fg. 853, part. 866) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di 20,90 mq, 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. 1.648,48 €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello calcolato precedentemente tramite 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, va detratto sia un importo per la mancanza di una garanzia per vizi, sia un importo per lo stato d'uso, manutenzione e possesso del bene pignorato (sinteticamente e complessivamente stimabile nel 10%) e uno per la mancanza della documentazione edilizio-urbanistica e per la mancanza della SCIA di prevenzione incendi e per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti (sinteticamente e complessivamente stimabile nel 60%).

Va ribadito che fintato che non sarà depositata una SCIA anti-incendio per l'autorimessa di via Giuseppe Bertp n. 7 (secondo piano interrato), il bene pignorato non potrà essere utilizzato come box-auto oltre a non potere essere sanato da un punto di vista edilizio-urbanistico.

Valore della piena proprietà del bene pignorato		25.000,00 €
Deprezzamenti art. 568 cpc		
Per vizi, stato d'uso e manutenzione e possesso.	10%	2.500,00 €
Documentazione mancante (anti-incendio e ed edilizio-urbanistica) e oneri regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale	60%	15.000,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato		7.500,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato in c.t.		7.500,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Box-auto ubicato a Roma, in via Giuseppe Berto n. 7, int. 35, piano S2.	15,0 mq	466,7 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
Valore di stima:					€ 7.500,00

Valore di stima bene 2: € 7.500,00

Roma, 31/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Nota atto di fusione di società per incorporazione del ***Omissis***.
2. Nota atto di fusione di società per incorporazione del ***Omissis***.
3. Nota atto di fusione di società per incorporazione del ***Omissis***.
4. Nota atto di fusione di società per incorporazione del ***Omissis***.
5. Atto di compravendita del ***Omissis*** e relativa nota.
6. Atto di compravendita del ***Omissis*** e atto di rettifica del ***Omissis***.
7. Visura catastale storica dei due beni pignorati.
8. Planimetria catastale dei due beni pignorati ed elaborato planimetrico (piani S1 e S2 dell'edificio T3) con data 15/12/2000.
9. Documentazione edilizia-urbanistica (Domanda al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica per prendere visione del progetto assentito, Attestato di irreperibilità del progetto assentito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Visura Agibilità, Elaborato planimetrico dei piani S1 e S2 dell'edificio T3 del 09/06/2000 con la rappresentazione dei posti-auto coperti, Risposta domanda di accesso agli atti del Municipio VIII per richiesta D.I.A., Atto obbligo ***Omissis*** ***Omissis***, Copia modello di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la sicurezza antincendio n. 19835 del 17/03/2022 dell'autorimessa di via Berto n. 5 e Parere di conformità dei VVFF del 23/11/2018, copia della concessione in variante n. 866/C del 25/11/1994, prot. 12447/1992, e di quella n. 697/C del 4/09/1996, certificato di agibilità).
10. Ispezione ipotecaria dei due beni pignorati.
11. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo.
12. Scheda del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma
13. Scheda delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.
14. Schede di compravendita degli immobili comparabili della banca dati di *Comparabilitalia*.
15. Risposta dell'amministratore condominiale dell'8/01/2026 con allegato regolamento condominiale e tabelle millesimali.
16. Documentazione fotografica.