

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione XIV

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Di Salvo

L.G. 531/2026 a carico di ECO LOGICA Srl

Curatore: Dott. Avv. Filippo Cabras

CTU Arch. Alessandra De Astis

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178
Tel.06/51841698 fax 06/51980043E-mail alessandra.de.astis@alice.it

PREMESSO CHE

- **la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis**, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, **è stata incaricata dal Curatore Avv. Filippo Cabras al fine di redigere una perizia estimativa** – così come da autorizzazione del G.D. Dott. Giuseppe Di Salvo del 15/09/2026 - **del seguente immobile:**

Piena proprietà del locale autorimessa sito in Roma, Via Giuseppe Berto 7 Edificio T3 int. 3 posto al piano S2 Foglio 853 particella 741 sub 557 zona 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 17,00 mq, rendita Euro 68,48.

In relazione all'incarico la sottoscritta ha eseguito le seguenti attività:

- Esame del fascicolo
- Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, quali planimetrie visure storiche ed estratto di mappa
- effettuato regolare accesso agli atti per l'acquisizione di tutta la documentazione urbanistica presso il Comune di Roma

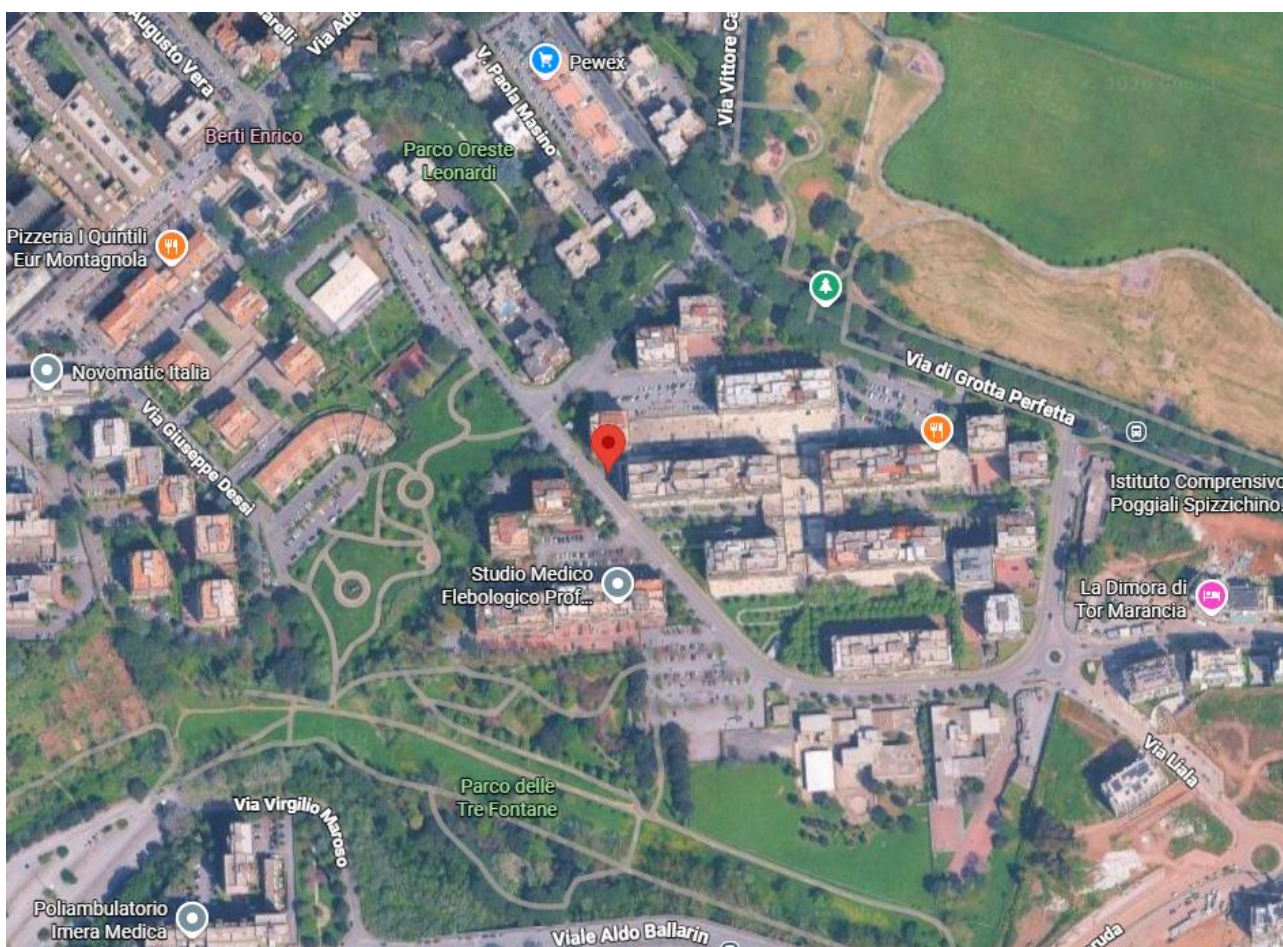
In data 24/09/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso i luoghi di causa siti in Roma, Via Giuseppe Berto 7 dove sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO – LOCALE AUTORIMESSA SITA IN ROMA Via Giuseppe Berto 7 Edificio T3 Piano S2 int. 3

Oggetto di stima è un locale autorimessa posto in un articolato complesso di fabbricati composti da nove piani fuori terra e due interrati sito in Roma, Via Giuseppe Berto 7 : con facciata regolare in elementi prefabbricati di colore chiaro è caratterizzato da lunghi balconi che perimetrano tutte le facciate.

L'ingresso da una rampa carrabile protetta da cancello automatizzato consente l'accesso al piano S2 dove insistono le autorimesse private.



ortofoto

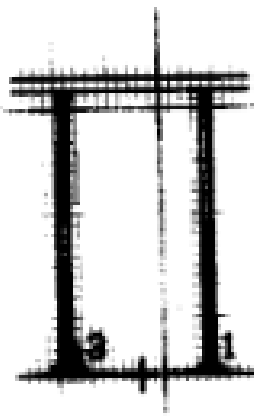
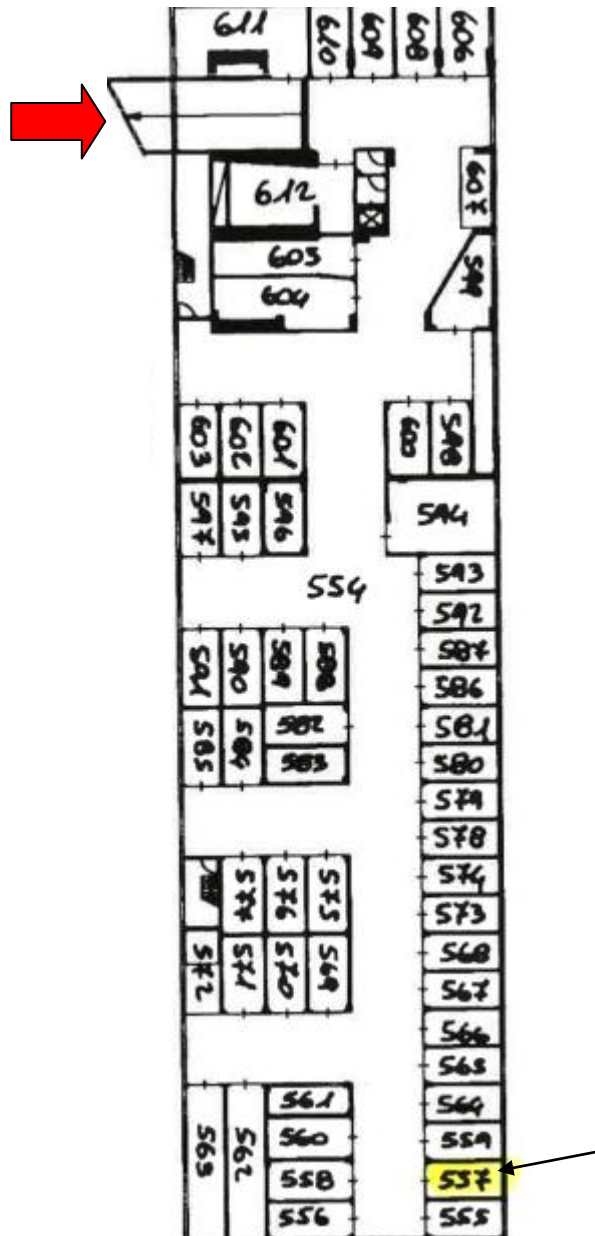
L'immobile si colloca nell'area urbanistica della Capitale denominato Poggio Ameno, che si estende sul lato sud della Capitale, all'interno del G.R.A. a ridosso del centro commerciale "I granai" ed il parco di Tor Marancia, a poca distanza dal quartiere Eur.

Collocata tra la Via di Grottaperfetta e Via Alkdo Ballarin, l'area presenta ottimi servizi e buoni collegamenti, sia stradali, sia attraverso la metro B con la stazioni Laurentina ed Eur Fermi a poca distanza.

DESCRIZIONE

Oggetto di stima è la piena proprietà di un'autorimessa posta al piano S2.

Posta nell'ampia autorimessa condominiale con accesso da rampa carrabile provvista di cancello motorizzato, è costituita da un locale di forma rettangolare regolare protetto da serranda basculante metallica con pavimentazioni in cemento industriale di colore rosso e pareti lasciate al grezzo.

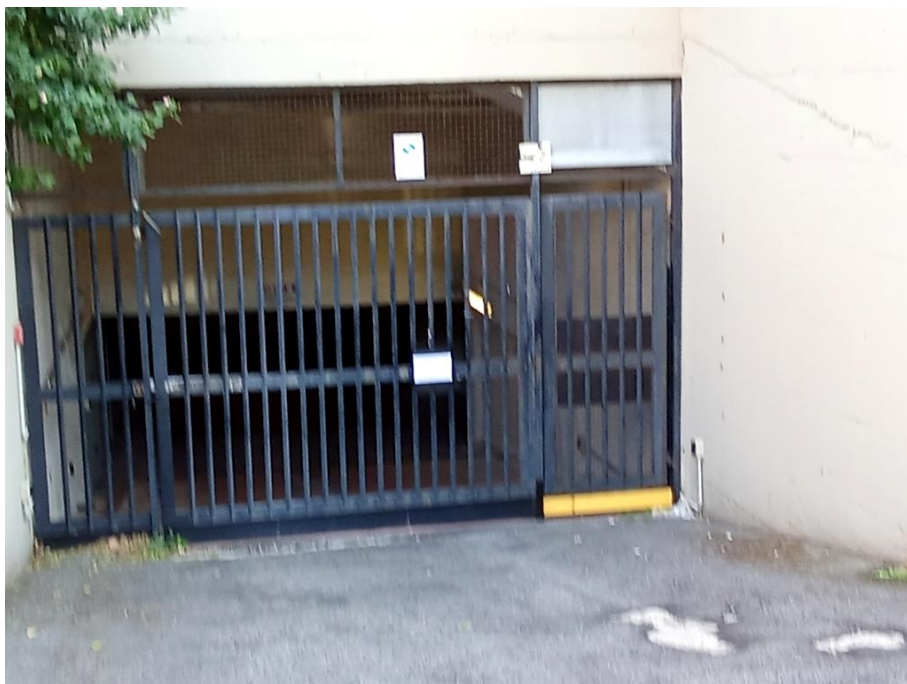




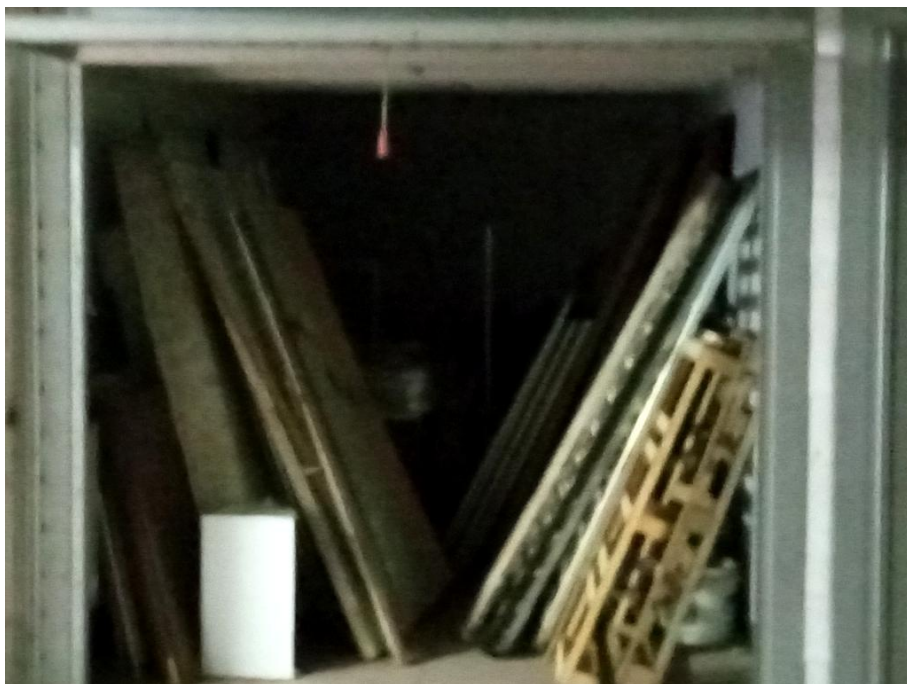
Scorcio del fabbricato



Rampa carrabile



autorimessa



TITOLARITA'

Attualmente gli immobili oggetto di stima risultano intestati:

ECO LOGICA 2000 S.R.L. sede in ROMA (RM) 04235701002 Proprieta' 1/1

per atto di compravendita a rogito Notaio Igor Genghini, redatto in data 01/08/2013 rep.33025 e racc.12492.

CONFINI

Autorimessa posta al piano S2 dell'edificio T3 int. 3

Distacco su autorimessa sub 555, distacco su autorimessa sub 559, distacco su area di manovra condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Autorimessa mq.15,00

DATI CATASTALI

AUTORIMESSA

Foglio	Part	Sub	Zona C.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
853	741	557	4	C/6	4	13,00 mq.	17,00 mq.	68,48	S2

Corrispondenza catastale

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo, è risultato evidente che è presente corrispondenza tra lo stato dei luoghi dei vari ambienti e le planimetrie catastali esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle dichiarazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, l'immobile risulta libero: sono presenti suppellettili ed attrezzature da rimuovere.



Stralcio di PRG

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di stima:

- Ricade in area destinata Città consolidata T3 **Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera**, normati dall'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08
- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio:
paesaggio degli insediamenti urbani

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione presente in atti, da quanto acquisito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, dall'esame dell'atto di compravendita e dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Roma, P.A.U. il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia 118/C del 15/02/1993 e successivamente Concessione n.866/C in data 25/11/1994 per il completamento degli edifici

In data 23 marzo 1995 è stato presentato progetto di variante per cui risulta rilasciata Concessione 697/c in data 04/09/1996.

In data 20/06/2000 è stata presentata DIA per la realizzazione al piano cantinato dei box in sostituzione dei posti auto prot. 27555.

Per il rilascio delle concessioni edilizie succitate sono stati sottoscritti i seguenti atti d'obbligo

-a rogito Notaio Alberto Politi in data 07/11/1994 rep.33768 trascritto a Roma 1 in data 09/11/1994 al n° 39138 di formalità ed

-a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 15/12/ 1992 rep.95778 trascritto a Roma 1 in data 21/12/1992 al n°51561 di formalità.

Inoltre risulta rilasciato certificato di agibilità con determinazione dirigenziale in data 09/07/2002 n° 289.

Nonostante gli accessi agli atti effettuati il fascicolo di progetto depositato risulta irreperibile

STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2025

Agenzia del Territorio secondo semestre 2025

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi
Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas
Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2025, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Q20 Ardeatino-Laurentino-Tor Marancia pari ad un valore che si attesta nella fascia di:
•€/mq. 1.800,00 per autorimesse e posti auto.

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2025, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita D34 Montagnola importi che si attestano:
•€/mq. 1.500,00 – 2.100,00 per le autorimesse.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata importi compresi tra €/mq. 1.550,00 – 2.150,00 circa per le autorimesse.

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.800,00 ed € 2.200,00 per le autorimesse

In relazione alle caratteristiche ed alle finiture si indica il valore medio pari ad €/mq. 2.000,00 per l'appartamento ed € 700,00 per l'autorimessa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Autorimessa	15,00 mq.	2000,00 €/mq.	€ 30.000,00	1/1	€30.000,00
Valore di stima:					€ 30.000.00

€ 30.000,00

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

Il C.T.U. si ritiene fin d'ora disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento di quanto esposto nella su estesa Consulenza Tecnica d'Ufficio, qualora l'Autorità Giudiziaria lo ritenga opportuno.

Roma li 02/10/2026

Arch. Alessandra De Astis

Allegati:

Allegato 1- Visura catastale

Allegato 2- Planimetria catastale

Allegato 3-Elaborato planimetrico

Allegato 4- Irreperibilità del fascicolo

Allegato 5- Concessione edilizia



DE ASTIS
Alessandra
Ordine degli
Architetti
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
02.10.2026
15:23:34
GMT+02:00