

IL TRIBUNALE DI ROMA

IV Sezione Civile

composto dai seguenti Magistrati:

Dott.ssa	Bianca Maria Ferramosca	Presidente
Dott.	Romolo Ciufolini	Giudice
Dott.	Fernando Scolaro	Giudice rel. ed est.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. Es. 843 - 3 dell'anno 2022, vertente

tra

in persona del legale rappresentante
pro tempore

PARTE RECLAMANTE

e

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A., quale mandataria di BERENICE SPV
S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*

PARTE RECLAMATA

nonchè

PARTE RECLAMATA NON COSTITUITA

OGGETTO: reclamo ex art. 669 *terdecies* cod.proc.civ.

FATTO – , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ha proposto reclamo ex art. 669 *terdecies* cod.proc.civ. avverso l'ordinanza del G.E. del 22/9/2025, comunicata in pari data, di rigetto dell'istanza di sospensione presentata con l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c..

In particolare, ha rappresentato:

- che tra i beni immobili staggiti vi è il box auto sito in Roma, viale Gioacchino Rossini n. 2E (con accesso dal civico n. 22), contraddistinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al “Foglio 549, Particella 293, Sub. 4, VIALE

GIOACCHINO ROSSINI n. 2E Piano T, Zona 2, C6, Classe 8, mq.27 superficie catastale mq.29 Rendita di Euro 563,35”;

- che l'individuazione del sub 4 da parte degli organi della procedura non è stata un'operazione semplice e il risultato raggiunto non è certo, come dichiarato nella relazione del custode giudiziario;
- che il box sub 4, formalmente di proprietà dell'esecutato, è stato individuato nel bene immobile utilizzato da sin dal 28/6/1991, possesso che si è protratto sino ad oggi in modo continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico, sicché ne ha usucapito il diritto di proprietà;
- che con ordinanza pronunciata all'esito dell'udienza a trattazione scritta del 22/9/2025, il G.E. rigettava l'istanza di sospensione *“ritenuto che gli elementi posti a sostegno dell'avvenuta usucapione e allegati all'atto di opposizione medesimo non appaiono, nella fase in cui si versa, idonei ad integrare il fumus della spiegata opposizione; considerato, in particolare, che lo stesso opponente dichiara che l'asserita usucapione si sarebbe maturata in forza di reiterati errori posti in essere dai Notai roganti negli atti di compravendita aventi ad oggetto il box in esame nonché altri box ubicati all'interno dell'area ove insistono i beni subastati”*.

Tanto premesso, ritenendo che il G.E. non abbia correttamente valutato gli elementi posti a sostegno dell'avvenuta usucapione e abbia travisato il riferimento ai possibili errori dei notai roganti, errori che di certo non sono costitutivi dell'usucapione, ma che giustificano l'utilizzo e il possesso in buona fede da parte di , sin dal 1991, del box auto oggetto del pignoramento chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *“... affinché, nell'ambito dell'esecuzione intentata dalla nei confronti del sig. , avente ad oggetto tra gli altri beni il box auto sito nel Comune di Roma, viale Rossini n. 22, identificato al catasto al foglio 549, part. 293, sub 4, respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione, voglia riformare l'ordinanza reclamata e per l'effetto sospendere l'esecuzione in corso in relazione al predetto bene immobile, con conseguente riforma anche del capo sulle spese di soccombenza”*.

Si è costituita in giudizio la PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A., quale mandataria di BERENICE SPV S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, la quale ha così concluso: *“Salvo ampliare ed illustrare, BERENICE SPV S.r.l., come sopra rappresentata e difesa, chiede che l'Ecc.mo Tribunale voglia: dichiarare inammissibile o rigettare l'istanza di sospensione della procedura esecutiva immobiliare e l'avverso reclamo; con vittoria di spese”*.

DIRITTO – Il reclamo è fondato e deve essere accolto.

Invero, dalla relazione del Custode giudiziario emerge che *“Inoltre, all'accesso del 23 febbraio 2023 non è stato possibile rintracciare l'autorimessa foglio 549, part. 293, sub 4 in quanto non è stato rinvenuto in loco il civico n. 2E. A seguito di ulteriori verifiche, è stata rintracciata l'ubicazione delle autorimesse e, quindi, è stato effettuato in data 23 maggio 2023 altro accesso con l'esperto stimatore, alla presenza sia del debitore esecutato accompagnato dal Geom. Paolo Mancini, professionista di fiducia dell'esecutato) sia dell'Amministratore di Condominio . In quell'occasione, il Sig. ha dichiarato di non essere più proprietario del box, producendo all'Esperto Stimatore atto di cessione ed evidenziando che l'atto di acquisto erroneamente riportava il sub 4 mentre era stato successivamente accertato (in sede di vendita) che l'acquisto relativo all'unità effettivamente posseduta, riguardava il sub 5. Tale circostanza è stata riportata dall'Esperto Stimatore nella perizia depositata in atti e nell'integrazione prodotta in data 30 ottobre 2024. Nel corso dell'ulteriore sopralluogo del 6 novembre 2024 (all. 21 verbale), effettuato da Custode ed Esperto Stimatore con la presenza dell'Amministratore del Condominio, , l'Esperto Stimatore ha effettuato misurazioni dei box esistenti al civico 22, ipotizzando all'esito l'ubicazione del sub 4 (l'Esperto Stimatore ha dichiarato che non esiste mappa catastale con l'indicazione dei subalterni). ha evidenziato che tale box (ipoteticamente sub 4) risulta di proprietà della e non del Sig. e che, dai documenti in suo possesso, dal 2009 il debitore non è proprietario di alcun box al civico 22”*. Inoltre, l'esperto stimatore, nella sua relazione depositata il 30.10.2024, rappresentava che il bene oggetto del presente procedimento cautelare *“non sarà oggetto di valutazione e stima in quanto non proprietà del Sig. ”*.

Tanto premesso, va considerato:

- che in data 28/6/1991 il acquistava da , con scrittura privata autenticata dal notaio Paolo De Marchi, due appartamenti e due box “costituenti porzioni del fabbricato in Roma, Viale Rossini 26”: a) “Appartamento al primo piano (in catasto piano secondo) distinto con il numero interno 4 e composto di sei camere e accessori, con annesso vano di cantina e con un vano ad uso garage posto nel cantinato. Il tutto censito nel N.C.E.U. alla partita 65777, foglio 549, coi mappali 294 su 7 (P2-S1, zona 2, cat. A/2, cl. 4, vani 10,5, £ 11130) e 293 sub 5 (PT, zona 2, cat. C/6, classe 8, £ 1123) ... confini del garage: proprietà , proprietà locali lavaggio auto di proprietà condominiale”; b) “Appartamento al primo piano (in catasto piano secondo) distinto con il numero interno 5 e composto di cinque camere e accessori, con annesso vano di cantina e con un vano ad uso garage posto nel cantinato. Il tutto censito al N.C.E.U. alla partita 25715, foglio 549, coi mappali 294 sub 8 (P2-S1, zona 2, cat. A/2, cl. 4, vani 11, £ 11660) e 293 sub 1 (PT, zona 2, cat. C76, classe 8, £ 1123) ... confini del garage: proprietà , proprietà locali lavaggio auto di proprietà condominiale”;
- che a loro volta le sig.re avevano acquistato le suddette unità immobiliari dalla sig.ra in data 23/12/1966 per atto notar Alessandro Massacci;
- che dal 23/12/1966 le sig.re sono state proprietarie dei box contraddistinti in atti dai sub 1 e 5 del Condominio di viale Rossini n. 26, con accesso dal civico n. 22, diritto nel quale è subentrato dal 28/6/1991 in virtù del detto contratto;
- che in data 30/10/1991 il sig. diveniva proprietario per atto notar Riboldi del box adiacente a quello acquistato da , indicato in atti come sub 4. Per l'esattezza si legge: “censito al N.C.E.U. alla partita 1669836, foglio 549, particella 293, sub 4, viale Rossini 2E, p.t., z.c. 2, cat. C/6, mq 27”;
- che in data 18/5/2000, in occasione della vendita del suddetto box intercorsa tra il sig. ed il sig. , il bene ceduto viene così identificato “box auto posto al piano terreno, avente accesso da Viale Rossini n.

22, confinante con proprietà , proprietà e corridoio di accesso, riportato in Catasto Urbano del Comune di Roma ... alla partita 2243372, foglio 549, particella 293, sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, mq 18". E nel prosieguo del citato atto si legge: "la parte venditrice dichiara che i dati catastali relativi al locale box compravenduto risultano errati negli atti di provenienza, ma che da sempre ha utilizzato indisturbato il locale identificato nel presente atto e che tale utilizzo era altresì continuato da parte di tutti i danti causa";

- che, pertanto, il sig. ha acquistato il box sub 4 in data 30/10/1991 e venduto il box sub 5 in data 18/5/2000, rimanendo solo formalmente proprietario del sub 4.

Pertanto, appare verosimile ritenere:

- sia che il box venduto nel 2000 dal Sig. è lo stesso immobile che è stato da egli acquistato nel 1991, per cui quest'ultimo non vanta più un diritto reale nei box siti nell'autorimessa di viale Rossini n. 22;
- sia che, considerate le risultanze della relazione dell'esperto stimatore, il box acquistato il 28/6/1991 dalle sig.re e utilizzato dalla odierna reclamante da tale data, è il box identificato dall'esperto stimatore come sub 4.

Tali elementi indiziari, precisi, univoci e concordanti tra loro, permettono, nella presente fase sommaria cautelare, di ritenere fondato il ricorso ex art. 619 cod.proc.civ. e, pertanto, in accoglimento del reclamo, va disposta la sospensione del processo esecutivo R.G. Es. 843/2022 limitatamente al LOTTO 2 costituito da *"Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su box auto sito in Roma, catastalmente Via Gioacchino Rossini n. 2E, piano T, di mq 29 ed accessibile dal civico 22, piano T di Viale Gioacchino Rossini (l'indicazione in visura catastale è errata). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 549, particella 293, sub 4, zona cen. 2, cat. C6, classe 8, consistenza 27mq, superficie catastale 29mq, piano T, rendita € 563,35";*

Le spese delle due fasi cautelari seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Roma, così decide:

- ✓ in accoglimento del reclamo dispone la sospensione del processo esecutivo R.G.

Es. 843/2022 limitatamente al LOTTO 2 costituito da *“Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su box auto sito in Roma, catastalmente Via Gioacchino Rossini n. 2E, piano T, di mq 29 ed accessibile dal civico 22, piano T di Viale Gioacchino Rossini (l'indicazione in visura catastale è errata). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 549, particella 293, sub 4, zona cen. 2, cat. C6, classe 8, consistenza 27mq, superficie catastale 29mq, piano T, rendita € 563,35”*;

- ✓ condanna PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A., quale mandataria di BERENICE SPV S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento delle spese di lite in favore della reclamante che liquida in € 2.608,00, oltre spese generali 15% e Cap e Iva come per legge, per ciascuna delle due fasi del giudizio cautelare.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della IV Sezione Civile, in data 05/11/2025.

Presidente

Bianca Maria Ferramosca

