
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busiri Vici Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 689/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 689/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

In data 29/07/2025, il sottoscritto Arch. Busiri Vici Leonardo, con studio in Via Giovanni Paisiello, 41 - 00198 - Roma (RM), email leonardobusirivici@libero.it, PEC l.busirivici@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola unità immobiliare (ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno) di Categoria Catastale A/4 ("Abitazioni di tipo popolare") situata al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra (senza ascensore), a Roma (RM) entro il Grande Raccordo Anulare, in zona Centocelle, non lontana dall'incrocio tra la Via Casilina ed il Viale Palmiro Togliatti.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e nella parte retrostante del fabbricato in oggetto vi è la Stazione della Metropolitana Linea C "Parco di Centocelle" (il retro, cieco, è prospiciente al balcone dell'appartamento pignorato). Nelle vicinanze è presente anche il Poliambulatorio San Felice. Dall'altra parte della Via Casilina c'è il Parco di Centocelle.

E' possibile parcheggiare lungo le strade adiacenti anche se, come nel resto della città, non è sempre facile trovare posto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Riguardo l'art. 567 c.p.c. comma 2, si segnala quanto segue: è stata depositata nel fascicolo telematico una "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale" (datata 11/07/2024) ed una Ispezione Ipotecaria del 04/07/2024 con Nota di Trascrizione del Pignoramento riguardanti l'immobile della presente esecuzione. Successivamente è stata depositata nel fascicolo una seconda Certificazione Notarile Integrativa datata 07/07/2025 e Contratto di compravendita originario (del 30/11/1957). Il sottoscritto ha reperito l'Atto di Provenienza del 08/10/2004 con il quale l'esecutato acquistava l'unità immobiliare ora pignorata; sono state effettuate anche Visura Storica Catastale ed Ispezione Ipotecaria che mancavano (e si allegano). Riguardo la planimetria catastale non è stato trovato alcun documento (tranne l'estratto di mappa con la sola sagoma del villino, che si allega), pertanto il sottoscritto ha effettuato il rilievo metrico-dimensionale della unità immobiliare ed ha effettuato l'accatastamento planimetrico (precedentemente autorizzato dall'Ill.mo G.E.) in base alla situazione attuale in loco.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto l'esecutato era celibe (come da Atto di compravendita del 08/10/2004 allegato). In seguito ha contratto matrimonio e successivamente **** Omissis ****. La casa è assegnata **** Omissis **** (che vive nell'immobile **** Omissis ****); Per ulteriori informazioni vedere il capitolo "Stato di occupazione dell'immobile".

CONFINI

Come da Atto di Compravendita del 08/10/2004 (Dott. Antonino Privitera Notaio in Roma) che si allega alla presente relazione tecnica, l'unità immobiliare pignorata è "confinante con vano scala, appartamento interno 9, distacchi, salvo altri."

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				44,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,53



		Piano 1
Dal 11/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 08/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 08/10/2004 al 12/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 12/06/2026 al 15/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 (42 mq escluse aree scoperte) mq Rendita € 309,87 Piano 1

Si fa presente che la prima data (30/06/1987) è quella riportata in visura come data “dall’Impianto meccanografico...”.
L’ultima data (15/07/2026) è stata scelta dal sottoscritto (quella della prossima udienza) in quanto il software richiede obbligatoriamente di inserire una data “conclusiva”.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	307	10	4	A4	2	2,5 vani	44 (42 mq escluse aree scoperte) mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che alla data della Visura Storica Catastale effettuata dal sottoscritto (14/11/2025) ed in seguito a richiesta di Accesso agli Atti (ultima pec di risposta dall’Agenzia delle Entrate-Territorio è del 28/05/2026)



non risultava planimetria catastale del bene immobile pignorato (ma solamente estratto di mappa con la sagoma dell'intero villino, che si allega). Il sottoscritto ha effettuato rilievo metrico-dimensionale della unità immobiliare e presentato Istanza per l'accatastamento; detta istanza è stata accolta dall'Ill.mo G.E. ed il sottoscritto è stato autorizzato ad accatastare l'unità immobiliare: viene presentata visura storica catastale aggiornata e planimetria dello stato attuale dei luoghi (in allegato).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione; I prospetti dell'edificio non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi manutentivi; l'androne condominiale, il corpo scala e le parti comuni interne (pianerottoli, ecc.) appaiono in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù o usi civici gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento.

Si segnala che nel fascicolo del progetto originario (che si allega) è riportato un documento (segnato dal sottoscritto al punto -d alla voce "Regolarità edilizia") ovvero un Nulla Osta del Demanio circa "Servitù Aeronautiche" a condizione che la costruzione non superi l'altezza di metri 16 dal piano di campagna... (si ricorda la presenza dell'Aeroporto di Centocelle non lontano).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come premessa si riporta la "Relazione Tecnica" nel fascicolo progettuale originario (anche in allegato): "Trattasi di progetto per la costruzione di una casa di abitazione in zona compresa nel piano regolatore. Le murature portanti sono previste in pietrame di tufo con ricorsi, spalle, spigoli e piattabande con mattoni zoccoli. I solai saranno in c.a. del tipo S.A.P.. Le rifiniture avranno carattere popolare."

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura perimetrale e pilastri. L'appartamento è esposto ad Ovest (ove è presente anche un lungo balcone del quale solamente la metà a sud era compresa nel progetto originario: vedere voce "Regolarità edilizia") e di fronte non ha edifici (tranne il volume cieco della stazione della metropolitana). E' in buono stato di conservazione: gli infissi sono in pvc di colore bianco e persiane di colore verde (vedere foto allegate); le porte (camera e bagno, quest'ultima scorrevole a scomparsa) in simil legno; quella di accesso all'appartamento è blindata; la cucina dell'angolo cottura è rivestita in legno; le pavimentazioni sono in lastre di ceramica grigia posate a 45°, tranne all'ingresso ove è presente un riquadro misto: lastre grandi posate a 90° con un bordo di piastrelle color beige; nel balcone il pavimento è a piastrelle rettangolari color rosso mattone posate a file sfalsate; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco e zone in grigio (la parete del soggiorno verso il balcone); il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica di due diverse tonalità, il lavandino è inserito in un piano in muratura, anche la doccia è ricavata da spalletta in muratura a tutta altezza; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas



installata fuori nel balcone (non è stato possibile verificare la revisione periodica); l'impianto elettrico appare a norma anche se non vi sono documenti a dimostrarlo; l'impianto idrico e quello idraulico sono funzionanti; è presente apparecchio split dell'aria condizionata con motore posizionato nel balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VINCENZO MENASI N. 5, 00172, INTERNO 10, PIANO 1

L'appartamento è stato assegnato come da Certificazione Notarile in Atti: "Si rileva atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale Di Roma del 25 febbraio 2019 repertorio n. 5345 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 6 marzo 2019 al numero di registro generale 25806 e numero di registro particolare 17568 a favore di **** Omissis **** dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 948 Particella 307 Subalterno 10 e contro **** Omissis ****." Detta trascrizione risulta anche nella Ispezione Ipotecaria del sottoscritto, allegata oltre alla nota di trascrizione. Si precisa che il giusto nome dell'assegnataria non è **** Omissis **** come riportato nella Certificazione Notarile in Atti e neppure **** Omissis **** come riportato nella nota di trascrizione dell'Atto di assegnazione suddetto ma correttamente è **** Omissis **** come dichiarato durante l'accesso in loco dalla medesima (e da documento di identità), la quale ha consentito l'accesso e vive nell'appartamento **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1957 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Marrocchi	30/11/1957	39952	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 3	09/12/1957	72560	47664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1991 al 08/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	23/04/1991	38526	22047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2004 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Privitera	08/10/2004	32513	18383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13/10/2004	121645	79193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa presente che **** Omissis **** ha acquistato l'immobile il 30/11/1957 direttamente dal costruttore della palazzina **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e che la data del 23/04/1991 è quella della trascrizione dell' "atto di certificato di denunciata successione testamentaria" (come da Certificazione Notarile in Atti) con il quale detto immobile risulta trasferito ad **** Omissis **** la quale poi vendette l'unità immobiliare attualmente pignorata all'attuale proprietario debitore esecutato **** Omissis ****.

L'ultima data è quella della Trascrizione del Pignoramento.

Si fa presente che in data 25/02/2019 (Rep. n. 5345) è stato emesso dal Tribunale di Roma un Atto Giudiziario - Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare (l'immobile ad oggi pignorato) a **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 06/03/2019 al numero di Reg. Gen. 25806 e numero di Reg. Part. 17568.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 13/10/2004
Reg. gen. 121646 - Reg. part. 31448
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Antonino Privitera
Data: 08/10/2004
N° repertorio: 32514
N° raccolta: 18384
Note: Dati estrapolati dalla Certificazione Notarile integrativa in Atti (del 07/07/2025) e da Ispezione Ipotecaria del 14/11/2025 effettuata dal sottoscritto ed allegata.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/07/2024
Reg. gen. 83276 - Reg. part. 62800
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si segnala altresì che il Tribunale di Roma, in data 25/02/2019 (Repertorio 5345), ha emesso un Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare (quella oggetto della presente esecuzione) a favore di **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 06/03/2019 al numero di Reg. Gen. 25806 e numero di Reg. Part. 17568.

Inoltre, dalla ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 14/11/2025 (allegata), risulta una ulteriore iscrizione del 27/09/2024 (Reg. Part. 19274, Reg. Gen. 115423): Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Notaio Antonino Privitera, Rep. 32514/18384 del 08/10/2004), Formalità di riferimento: Iscrizione n. 31448 del 2004 (sopra riportata).

Infine risulta un Atto per causa di Morte - Accettazione Tacita di Eredità (Notaio Antonino Privitera, Rep. del) trascritto a Roma 1 il , Reg. Part. , Reg. Gen. .

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la Visura di P.R.G. richiesta dal sottoscritto ed effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 28/05/2026, e in base ad altre ricerche personali, l'immobile pignorato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18



del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo), Foglio 18 e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa - T1 (art. 46 N.T.A.); più precisamente ricade per la quasi totalità in Città consolidata T1 lambita da passaggio di metropolitana, per la restante minima parte in strade delle infrastrutture per la mobilità.

Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: Nessuna indicazione.

Inoltre l'immobile non risulta gravato da usi civici.

Secondo il previgente P.R.G. del 16/12/1965, e successiva Variante delle Certezze approvata con D.G.R.L. 856/2004, l'area ricadeva in Zona B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

-1) Nel Contratto di compravendita originario del 30/11/1957, Notaio Dott. Ugo Marrocchi in Roma (presente nel fascicolo telematico), alla pagina 2, è riportato che il progetto della palazzina è approvato.

-2) Nella Visura Agibilità effettuata dal sottoscritto sul sito internet di Roma Capitale (e allegata) risulta: Protocollo richiesta 38675/1964, Certificato 160 rilasciato in data 05/02/1965, soggetto **** Omissis ****, villino Via Vincenzo Menasi 5 (RM), primo progetto 40156/1954, ultimo progetto 10393/1963.

-3) Il sottoscritto ha reperito il fascicolo progettuale (che allega) nel quale sono presenti diversi documenti tra i quali: -a) un allegato all'ultimo progetto 10393/1963; -b) un pagamento all'Ufficio Concessioni Governative; -c) un modulo statistica visita abitabilità; -d) un Nulla Osta del Demanio circa "Servitù Aeronautiche" a condizione che la costruzione non superi l'altezza di metri 16 dal piano di campagna... (si ricorda la presenza dell'Aeroporto di Centocelle); -e) un documento di assegnazione numero civico (n. 5); -f) disegno planimetrico catastale del villino; -g) una relazione tecnica che descrive sinteticamente le strutture ed i materiali della costruzione; h) una richiesta di nulla osta abitabilità in base all'imbocco in fogna e relativo Nulla Osta; -i) una Relazione di collaudo delle strutture in c.a. della sopraelevazione del villino (ove è indicato che il prog. di sopraelevazione è stato approvato il 15/7/1963 dal Comune di Roma, iniziato con licenza di costruzione N. 452/A in data 15/7/1963 con prot. N. 10393, che il sottoscritto ha reperito ed allega); -l) Richiesta Certificato di Abitabilità; -m) richieste di rilascio e di rinnovo licenza di costruzione; -n) Atto d'Obbligo del 21/6/1963 in cui il Sig. **** Omissis **** si impegna a vincolare il lotto di terreno al servizio della costruzione progettata...; -o) scheda di "denuncia" variante del 20/12/1954 per una cubatura totale di mc 2900 (di cui mc 2200 già denunciati con scheda 406/54); -p) il progetto 10393/63 con il parere favorevole della Commissione edilizia del 15/2/1955.

-4) Il sottoscritto ha reperito anche la Licenza edilizia n. 452/A (prot. 10393/1963) ed il Certificato di Abitabilità n. 160 del 05/02/1965, che allega.

Si fa notare che il balcone oggi in loco è stato eseguito in un secondo momento ma era già presente nel progetto approvato (anche se più corto in quanto solo fuori la camera, mentre oggi arriva fino a tutto il soggiorno, quindi lungo circa il doppio, come anche al piano superiore) e previsto nel Contratto di compravendita originario (in Atti) ove è così scritto: "L'acquirente potrà costruire a sue cura e spese il balcone come indicato in pianta in tinta verde, in quanto già previsto dal progetto approvato e senza compenso alcuno. Il venditore si riserva di sopraelevare il fabbricato usufruendo dei locali, spazi ed impianti comuni, senza dover ad alcuno compenso di sorta". Inoltre nel progetto originario è presente una seconda finestra nella camera che invece non appare realizzata (osservando dall'esterno...; nella camera è presente un grande mobile che non è stato possibile spostare).

Dal confronto con il progetto originario sembra che la palazzina attuale sia più ampia ("allungata" di un "modulo", ovvero di una camera circa) verso Ovest, proprio ove è sita l'unità immobiliare pignorata; infatti il pianerottolo centrale del corpo scala condominiale in loco oggi appare più lungo rispetto a quello del progetto



originario; comunque la sagoma planimetrica della palazzina risulta a filo (allineata) con le sagome delle altre due palazzine limitrofe presenti lungo via Menasi (vedere estratto di mappa catastale allegato). Il sottoscritto ha chiesto al Comune tutto il materiale a disposizione (indicato a partire dalla visura agibilità, che allega) ed al momento non risultano varianti in corso d'opera o altro.

L'Ufficio Condonò Edilizio, interpellato dal sottoscritto, ha risposto con e-mail del 12/05/2026 che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati indicati (catastali, indirizzo, nominativi, ecc.) ha dato esito negativo.

Inoltre, sempre dal confronto tra il progetto originario reperito dal sottoscritto e lo stato attuale dei luoghi oggi risulta (riguardo la situazione interna dell'appartamento) la traslazione del bagno verso la camera (di circa 1 metro) per ingrandire il soggiorno e creare un angolo cottura al posto della cucina "chiusa" (abitabile). Pertanto, il futuro proprietario potrà presentare con un tecnico abilitato una C.I.L.A. in sanatoria (definita anche C.I.L.A. tardiva) al costo di circa 1300 euro (compresi i diritti di segreteria del Comune) oltre l'onorario del professionista di circa 1200 euro (compreso il nuovo accatastamento planimetrico), al costo totale di circa 2500 euro. Per quanto riguarda la planimetria catastale (inizialmente mancante) il sottoscritto ha effettuato il rilievo dell'immobile per poterlo accatastare (previa autorizzazione dell'Ill.mo G.E., concessa) con lo stato attuale dei luoghi, e così è stato fatto, pertanto si allegano visura storica catastale aggiornata e relativa planimetria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio per conoscere eventuali debiti pregressi e la quota ordinaria periodica prevista: "il credito del Condominio nei confronti del proprietario esecutato ... dell'appartamento in oggetto, ammonta al 31/12/2025 a € 7.076,00 mentre la spesa media trimestrale per il 2026 si aggira su € 188,06".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1
Trattasi di una piccola unità immobiliare (ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno) di Categoria Catastale A/4 ("Abitazioni di tipo popolare") situata al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra (senza ascensore), a Roma (RM) entro il Grande Raccordo Anulare, in zona Centocelle, non lontana dall'incrocio tra la Via Casilina ed il Viale Palmiro Togliatti. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e nella parte retrostante del fabbricato in oggetto vi è la Stazione della Metropolitana Linea C "Parco di Centocelle" (prospiciente al balcone dell'appartamento pignorato). Nelle vicinanze è presente anche il Poliambulatorio San Felice. Dall'altra parte della Via Casilina c'è il Parco di Centocelle. E' possibile parcheggiare lungo le strade adiacenti anche se, come nel resto della città, non è sempre facile trovare posto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 101.384,00 - 2.500,00 = € 98.884,00

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è stato usato il metodo comparativo diretto (ovvero stima sintetica), basato su un'attenta analisi delle compravendite avvenute nella zona, anche presso agenzie immobiliari (su strada e on-line), considerando immobili simili per tipologia, volume, taglio delle superfici, caratteristiche costruttive, ecc.. La stima di un bene immobile si effettua sulla base di una serie di variabili, tra le quali: ubicazione, esposizione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, consistenza, epoca della costruzione, struttura e materiali costruttivi del corpo di fabbrica, aspetto architettonico-morfologico, dati metrici, stato di occupazione del bene e la situazione del mercato (domanda e offerta); tutti questi elementi in coesistenza concorrono alla valutazione finale. Ai fini di una stima il più possibile attendibile ed "ufficiale" è stata valutata anche e principalmente la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa sugli elementi variabili sopra elencati) ove sono disponibili schede tecniche che riportano valori economici a metro quadrato (minimi e massimi) per tipologia, stato conservativo e tipo di superficie (netta o lorda) basati su puntuali ed approfondite indagini periodiche semestrali sulle effettive compravendite immobiliari avvenute per zona; l'ultimo semestre disponibile e quindi il più aggiornato è il secondo del 2025; nel caso in questione trattasi di: Provincia: Roma, Comune: Roma (H501), Fascia: Periferica, Zona: Centocelle (Piazza dei Mirti), Codice zona: D14, Destinazione (presa in esame): Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione prevalente: Residenziale; la Tipologia presa in considerazione è quella delle "Abitazioni di tipo economico", Stato conservativo "Normale" (l'unico disponibile), Valore di Mercato (€/mq) Minimo 1900 €/mq Massimo 2700 €/mq, Superficie Lorda. Riguardo l'immobile pignorato, considerando la situazione generale (sia di condizioni, interne ed esterne, che di ubicazione, ecc.) e la mancanza di ascensore si assume il valore medio a metro quadrato della quotazione O.M.I., ovvero € 2300,00. Dal totale bisogna decurtare € 2500,00 circa per regolarizzare almeno la situazione planimetrica interna attuale (ovvero lo spostamento del bagno di un metro circa e l'angolo cottura in luogo della cucina abitabile), in proposito vedere la voce "Regolarità edilizia". **Pertanto Euro 101.384,00 - 2.500,00 = Euro 98.884,00**
(novantottomilaottocentoottantaquattro,00) finali.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1	44,08 mq	2.300,00 €/mq	€ 101.384,00	100,00%	€ 101.384,00
Valore di stima:					€ 101.384,00 - 2.500,00 = € 98.884,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 25/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busiri Vici Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Verbale Accesso (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 2-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 3-Ultimo Atto di Provenienza (Aggiornamento al 08/10/2004)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 4-Estratto Mappa Catasto (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Planimetria Catasto (Aggiornamento al 19/06/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6-Visura Storica Catasto (Aggiornamento al 19/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7-Frontespizi (3) fascicolo progetto (Aggiornamento al 03/08/1963)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-Rapporti (3) fascicolo progetto (Aggiornamento al 15/07/1963)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 9-varie 10393 (fascicolo con prog) (Aggiornamento al 22/02/1965)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 10-Licenza edilizia (Aggiornamento al 15/07/1963)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 11-Abitabilità-Agibilità (Aggiornamento al 05/02/1965)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-Perizia Privacy (Aggiornamento al 04/07/2026)



✓ N° 1 Altri allegati - 14-Nota competenze e spese (Aggiornamento al 04/07/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1
Trattasi di una piccola unità immobiliare (ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno) di Categoria Catastale A/4 ("Abitazioni di tipo popolare") situata al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra (senza ascensore), a Roma (RM) entro il Grande Raccordo Anulare, in zona Centocelle, non lontana dall'incrocio tra la Via Casilina ed il Viale Palmiro Togliatti. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e nella parte retrostante del fabbricato in oggetto vi è la Stazione della Metropolitana Linea C "Parco di Centocelle" (prospiciente al balcone dell'appartamento pignorato). Nelle vicinanze è presente anche il Poliambulatorio San Felice. Dall'altra parte della Via Casilina c'è il Parco di Centocelle. E' possibile parcheggiare lungo le strade adiacenti anche se, come nel resto della città, non è sempre facile trovare posto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo la Visura di P.R.G. richiesta dal sottoscritto ed effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data 28/05/2026, e in base ad altre ricerche personali, l'immobile pignorato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo), Foglio 18 e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa - T1 (art. 46 N.T.A.); più precisamente ricade per la quasi totalità in Città consolidata T1 lambita da passaggio di metropolitana, per la restante minima parte in strade delle infrastrutture per la mobilità. Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: Nessuna indicazione. Inoltre l'immobile non risulta gravato da usi civici. Secondo il previgente P.R.G. del 16/12/1965, e successiva Variante delle Certezze approvata con D.G.R.L. 856/2004, l'area ricadeva in Zona B2.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 689/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vincenzo Menasi n. 5, 00172, interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 307, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A4	Superficie Lorda	44,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione; I prospetti dell'edificio non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi manutentivi; l'androne condominiale, il corpo scala e le parti comuni interne (pianerottoli, ecc.) appaiono in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola unità immobiliare (ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno) di Categoria Catastale A/4 ("Abitazioni di tipo popolare") situata al primo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra (senza ascensore), a Roma (RM) entro il Grande Raccordo Anulare, in zona Centocelle, non lontana dall'incrocio tra la Via Casilina ed il Viale Palmiro Togliatti. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e nella parte retrostante del fabbricato in oggetto vi è la Stazione della Metropolitana Linea C "Parco di Centocelle" (prospiciente al balcone dell'appartamento pignorato). Nelle vicinanze è presente anche il Poliambulatorio San Felice. Dall'altra parte della Via Casilina c'è il Parco di Centocelle. E' possibile parcheggiare lungo le strade adiacenti anche se, come nel resto della città, non è sempre facile trovare posto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è stato assegnato come da Certificazione Notarile in Atti: "Si rileva atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale Di Roma del 25 febbraio 2019 repertorio n. 5345 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 6 marzo 2019 al numero di registro generale 25806 e numero di registro particolare 17568 a favore di **** Omissis **** dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 948 Particella 307 Subalterno 10 e contro **** Omissis ****." Detta trascrizione risulta anche nella Ispezione Ipotecaria del sottoscritto, allegata oltre alla nota di trascrizione. Si precisa che il giusto nome dell'assegnataria non è **** Omissis **** come riportato nella Certificazione Notarile in Atti e neppure **** Omissis **** come riportato nella nota di trascrizione dell'Atto di assegnazione suddetto ma correttamente è **** Omissis **** come dichiarato durante l'accesso in loco dalla medesima (e da documento di identità), la quale ha consentito l'accesso e vive nell'appartamento **** Omissis ****.		

