TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS*
*Codice fiscale: **Omissis***

contro

OMISSIS*
*Codice fiscale: **Omissis***

NOTE DA SEGNALARE

Così così come richiesto dal G.E. Dott.ssa Bisceglie nel corso dell'udienza del 17/06/2026, la presente perizia è stata integrata per dare atto del recepimento delle osservazioni ricevute nei termini dal debitore esecutato a mezzo PEC del 03/06/2026, a cui la sottoscritta aveva già dato riscontro con PEC del 05/06/2026.

La nota e i relativi allegati sono contenuti nel documento "All. 13_73-2025_Note a osservazioni della parte debitrice"

SOMMARIO

NOTE da segnalare 1
Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 10
NOTE da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 285.312,10 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

INCARICO

In data 21/10/2025, la sottoscritta Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 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 Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 19, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento con cantina pertinenziale sito in contesto condominiale, al piano 4° di palazzina di quattro piani fuori terra. L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni e portierato: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, salone doppio, zona studio, cucina, camera da letto e due servizi igienici; è presente una terrazza perimetrale lungo i due lati dell'appartamento. Al piano seminterrato è presente una cantina pertinenziale.
L'edificio è situato lungo la via Cassia, nei pressi dell'Ospedale S. Pietro, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **OMISSIS**

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, distacco verso corte condominiale su due lati e distacco verso palazzina 3 su un lato. La cantina confina con vano scala condominiale, corridoio di distribuzione, cantine n. 18 e 20 (dati desunti dall'atto di provenienza)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,79 m	4
Terrazza	28,60 mq	28,60 mq	0,45	12,87 mq	0,00 m	4
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	3,22 m	S1
Totale superficie convenzionale:				**119,47 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**119,47 mq**		

L'appartamento non è comodamente divisibile in natura poichè possiede un solo ingresso e per la conformazione planimetrica non si presta alla creazione di disimpegni propedeutici a una divisione
(All. 07_Rilievo e superfici)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **02/03/1988**	**OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 211, Part. 84, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 36,88 Piano S1
Dal al **02/03/1988**	**OMISSIS**	Catasto **Fabbricati** Fg. 211, Part. 84, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.084,56 Piano 4
Dal **02/03/1988** al **12/05/2026**	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nato a) il	Catasto **Fabbricati** Fg. 211, Part. 84, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 7 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 36,88 Piano S1

Dal **02/03/1988** al **12/05/2026**	**Omissis** (CF **OMISSIS**) nato a	Catasto **Fabbricati** Fg. 211, Part. 84, Sub. 22, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 1.084,56 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (All. 02_Estratto di Mappa F211 M84; All. 03_Visura storica F211 M84 Sub22; All. 04_Visura storica F211 M84 Sub42; All. 05_Planimetria F211 M84 Sub22; All. 06_Planimetria F211 M84 Sub42)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	84	22	5	A2	3	5 vani	100 mq	1084,56 €	4	
	211	84	42	5	C2	5	7 mq	7 mq	36,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che nella planimetria catastale del Sub. 22 (appartamento) è indicata con scritta a mano "Scala C", mentre sia sulla visura sia dal riscontro avuto in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare è parte della "Scala B" del fabbricato.
Per quanto riguarda la cantina, nella visura, così come nell'atto di pignoramento, è indicata come int. 19, pur essendo apposto alla porta il n. 13: la cantina è stata identificata dalla corretta posizione planimetrica derivata dalla planimetria catastale e dalla sua apertura da parte del proprietario esecutato.

(All. 02_Estratto di Mappa F211 M84; All. 03_Visura storica F211 M84 Sub22; All. 04_Visura storica F211 M84 Sub42; All. 05_Planimetria F211 M84 Sub22; All. 06_Planimetria F211 M84 Sub42)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione, per quanto riguarda le finiture. Relativamente agli impianti, si riscontra l'assenza di riscaldamento poichè l'utenza gas non è attiva: è presente impianto sotto traccia, con radiatori in alluminio e caldaia non attiva posta sul terrazzo. I bagni appaiono in cattivo stato di manutenzione.
Il terrazzo esterno presenta pavimentazione danneggiata e pergolati in legno in cattivo stato di manutenzione.
La cantina si presenta in buono stato di manutenzione. (All. 00_Report fotografico sopralluogo 29-01-2026)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, possiede una struttura a pilastri e travi in calcestruzzo armato, i solai sono di tipo misto in laterocemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio con intercapedine, rivestiti con mattoncini in laterizio, i balconi hanno parapetti in muratura, intonacata e tinteggiata, la copertura è piana, con lastrico solare e falde spioventi perimetrali.

L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni e portierato: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in travertino nell'ingresso e nel soggiorno, pavimenti in grès in uno dei due bagni e nella cucina, tessere di mosaico nel secondo bagno e parquet nella camera e nello studio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, I rivestimenti dei bagni sono in tessere di mosaico.
Gli impianti sono tutti sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, con caldaia posta sul terrazzo, ma attualmente non funzionante, all'interno sono presenti radiatori in alluminio e un caminetto.

L'utenza elettrica risulta attiva, mentre l'utenza gas è disattivata: per la cucina viene impiegata una bombola a gas.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo e avvolgibili in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano interrato è presente una cantina con pavimento in gres e pareti intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dal debitore Sig. **Omissis**

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 02/03/1988
al 12/05/2026</td><td rowspan="3">**Omissis** nato a
) il
Proprieta'
per 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:
OMISSIS</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Tuccari</td><td>02/03/1988</td><td>4799</td><td>1039</td></tr>
</table>

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato acquisito ed è allegato alla perizia (All. 01_Atto Notaio Tuccari 02-03-1988_Rep.4799)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a Roma il 27/04/2005
  Reg. gen. 51580 - Reg. part. 15000
  Importo: € 8.936,00
  A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a Roma il 22/01/2007
  Reg. gen. 51580 - Reg. part. 1500
  Importo: € 991.920,00
  A favore di GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 07/10/2024
  Reg. gen. 119455 - Reg. part. 20132
  Importo: € 52.759,26
  A favore di **OMISSIS**
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 03/02/2025
  Reg. gen. 11329 - Reg. part. 8278
  Quota: 1/1
  A favore di **OMISSIS**
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura

In data 14/03/2025 è stata depositata nel fascicolo un'istanza di riduzione dell'intervento da parte di Agenzia delle Entrate - Riscossione – Direzione Regionale del Lazio che, a seguito di sentenza nr. 5125/2024 della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO, Sezione 15, depositata il 05/08/2024, dichiara di ridurre la propria pretesa portata dall'intervento nei confronti del sig. **OMISSIS** alla somma di € 503.755,73 oltre interessi maturati.

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al PRG Vigente di Roma Capitale, l'edificio ricade nel Sistema insediativo:

" Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali"," (NTA Art.51, Art.52, Art.53).
Strumento di Attuazione:
Programma Integrato PRINT Res. Mun. XX n. 2 Tomba di Nerone - Città da ristrutturare
MUNICIPIO: XV

L'area è sottoposta al seguente regime vincolistico:

- Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1a del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e D.M. 12/12/1991: complessi di cose immobili con valore estetico e tradizionale, ivi comprese zone di interesse archeologico
- Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1a del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e D.M. 24/02/1986: beni d'insieme: vaste località con valore di interesse archeologico
- Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1b del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
- P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPa/16

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato edificato sulla base del progetto **Prot. 33861/1966**, in forza della **Licenza n.398/A del 5 agosto 1964,** successiva **Voltura n.400 del 12/03/1967** e **Variante n.1915 del 16/09/1967**.

E' stata effettuata in data 17/02/2026 la richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio SIPRE del Comune di Roma per poter confrontare lo stato dei luoghi con quanto legittimato, ma **il fascicolo progettuale risulta irreperibile**, così come comunicato dal Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (All. 08_Irreperibilità Fascicolo progetto 33861-1966)

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 440 del 13/06/1970.
Per la costruzione della guardiola e della pensilina, riguardanti l'intero comprensorio, è stata rilasciata licenza n. 802 del 13/03/1968.

Con **Domanda di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987** (Progressivo n. 0611869410/9 del 28/03/1986), è stata presentata richiesta di sanatoria per mq 73,22 di superficie utile abitabile e per mq 18.84 di superficie non residenziale, relative al cambio di destinazione d'uso del locale stenditoio, posto sulla copertura del fabbricato, in appartamento di abitazione, con relativo terrazzo. Sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio. (All. 09_Fascicolo Condono_87-132018-10)

A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "03-Effettuato controllo". In merito alla sanabilità cambio di destinazione d'uso realizzato senza titolo, essendo ancora aperta la Domande di Condono e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, è possibile dare impulso all'istruttoria e richiedere la definizione della pratica ancora in itinere, ai sensi della DAC n.40/2019 del 16 maggio 2019.

Qualora il Comune si pronunciasse in maniera positiva con il rilascio della Concessione in Sanatoria, il cambio di destinazione d'uso risulterebbe sanato e costituirebbe preesistenza e presupposto necessario per lo svincolo delle richieste di condono successivamente presentate.

Con **Domanda di Condono n. 0/551712/0 del 09/12/2004** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di un ampliamento residenziale di mq 6,40 (attuale zona cucina) e di un ampliamento non residenziale di circa 9 mq (ampliamento terrazzo), e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio. (All. 10_Fascicolo Condono_0-551712-0)

A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "71-Valutazione vincoli". In merito alla sanabilità dell'ampliamento realizzato senza titolo, questo è subordinato alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica". Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti e realizzazione di nuova volumetria (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)
Essendo ancora in itinere la Domanda di Condono e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, è possibile dare impulso all'istruttoria e richiedere la definizione della pratica, ai sensi della DAC n.40/2019 del 16 maggio 2019. Qualora il Comune si pronunciasse in maniera positiva, con il rilascio delle Concessioni in sanatoria gli abusi risulterebbero sanati.

Con **Domanda di Condono n. 0-551723-0 del 09/12/2004** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di una portafinestra verso il terrazzo, e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio. (All. 11_Fascicolo Condono_0-551723-0)

A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "04-Attesa di documentazione ad integrazione" da parte dell'Ufficio Vincoli. In merito alla sanabilità dell'apertura della porta finestra realizzata senza titolo, questa è subordinata alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica". Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)
Essendo ancora aperta la Domanda di Condono e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, è possibile dare impulso all'istruttoria e richiedere la definizione della pratica ancora in itinere, ai sensi della DAC n.40/2019 del 16 maggio 2019. Qualora il Comune si pronunciasse in maniera positiva, con il rilascio delle Concessioni in sanatoria gli abusi risulterebbero sanati.

Con **Domanda di Condono n. 0-551749-0 del 09/12/2004** è stata presentata richiesta di sanatoria per la realizzazione di una tettoia con travi di legno al di sopra del terrazzo (attualmente è presente unicamente la struttura in legno, non le falde di copertura), e sono state pagate le relative oblazioni. **Non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**, pertanto le opere, allo stato attuale, non risultano legittimate da alcun provvedimento edilizio. (All. 12_Fascicolo Condono_0-551749-0)

A seguito del colloquio avuto in data 27/05/2026 dalla sottoscritta presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è stato riscontrato che la pratica risulta ferma allo stato "04-Attesa di documentazione ad integrazione" da parte dell'Ufficio Vincoli. In merito alla sanabilità della tettoia realizzata senza titolo, questa è subordinata alla emissione di parere paesaggistico da parte della Regione Lazio, ricadendo l'immobile in ambito vincolato, così come riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica". Si tratterebbe in questo caso di una sanatoria per modifica dei prospetti (Rif. L 326/2023 e L.r. 12/2024)
Essendo ancora aperta la Domanda di Condono e non essendo stato emesso ad oggi alcun provvedimento di diniego, è possibile dare impulso all'istruttoria e richiedere la definizione della pratica ancora in itinere, ai sensi

della DAC n.40/2019 del 16 maggio 2019. Qualora il Comune si pronunciasse in maniera positiva, con il rilascio delle Concessioni in sanatoria gli abusi risulterebbero sanati.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde all'insieme di quanto rappresentato nelle Domande di Condono 87-132018-10, 0-551712-0, 0-551723-0, 0-551749-0, ma per nessuna delle quattro richieste di sanatoria è stato rilasciato alcun provvedimento concessorio da parte dell'Amministrazione Comunale. **Lo stato dei luoghi non è pertanto attualmente legittimato, nè per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale, nè per quanto riguarda gli ampliamenti del terrazzo, la realizzazione della tettoia esterna e l'apertura di porta finestra.**

Qualora dovesse essere emesso un provvedimento di diniego da parte del Comune, ad oggi non risultante agli atti, non sarebbe possibile riaprire i termini del Condono in quanto le ragioni del credito che hanno dato avvio alla presente procedura (Decreto Ingiuntivo n.14368/2022 del 07/08/2022) sono successive anche al 02/10/2003, entrata in vigore del D.L. 269/03 trasformato in L. 326/2003 (Terzo Condono): non risulterebbe pertanto possibile l'eventuale riapertura dei termini per la richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute all'incertezza relativa alla conclusione dell'iter di rilascio delle Concessioni in Sanatoria e al fatto che la destinazione d'uso attualmente legittimata non è quella residenziale, ma quella di locale lavatoio, come risulta dalle dichiarazioni contenute nel fascicolo di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987 (All. 09 Fascicolo Condono 87-132018-10). Non sarebbero inoltre legittimi neppure gli ampliamenti del terrazzo richiesti sia con la domanda di Condono n. 87/132018/10 del 21/05/1987, che con la domanda di Condono n. 0/551712/0 del 09/12/2004, con la quali si chiedeva la sanatoria per l'ampliamento della superficie residenziale per realizzazione cucina, che per l'ampliamento del terrazzo (All. 10 Fascicolo Condono 0-551712-0).

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto quindi di eventuali costi di ripristino in caso di rigetto delle domande e della possibilià di eventuali sanzioni da parte del Comune di Roma, sanzioni che in ogni caso non risolvono l'illegittimità urbanistica del fabbricato, ma solo l'illecito amministrativo, pertanto non portano all'estinzione del reato edilizio nè nel reato penale e non bloccano aspetti sanzionatori previsti da norme di settore (antisismica, paesaggistica, ecc..)

Si precisa infine che il bene, essendo gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85).

Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 19, piano S1

  Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4° di palazzina di quattro piani fuori terra. L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, salone doppio, zona studio, cucina, camera da letto e due servizi igienici; è presente una terrazza perimetrale lungo i due lati dell'appartamento.
Al piano seminterrato è presente una cantina pertinenziale.

L'edificio è situato lungo la via Cassia, nei pressi dell'Ospedale S. Pietro, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 84, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A2

Cantina identificata al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 84, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: **€ 322.569,00** da cui vanno decurtati I deprezzamenti indicati nella tabella sottostante

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2025
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1) Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "S1 Tor di Quinto" un valore di quotazione medio pari a *€/Mq 2.600,00* per le abitazioni di I° fascia e pari a *€/Mq 2.300,00* per le abitazioni di II° fascia. Per la zona limitrofa "Z53 Tomba di Nerone" viene definito un valore di quotazione medio pari a *€/Mq 2.800,00* per le abitazioni di I° fascia e pari a *€/Mq 2.200,00* per le abitazioni di II° fascia

2) Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Zona Periferica Cassia Due Ponti (Via Oriolo Romano) D31" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni Civili":

COMUNE: ROMA – Zona Periferica – CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO) - 2° sem.2025			
ABITAZIONI CIVILI (destinazione residenziale)		**MIN**	**MAX**
	PREZZI (€/Mq)	2.300	3.400
	CANONI (€/Mq/Mese)	11.50	16.00

3) In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad *€/Mq 3.200,00*

4) In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra *€/Mq 2.189,00* e *€/Mq 3.200,00*.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo st ato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad *€/Mq 2.700,00*.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 21, piano 4 **Bene N° 2** - Cantina Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 19, piano S1	119,47 mq	2.700,00 €/mq	€ 322.569,00	100,00%	€ 322.569,00
				Valore di stima:	€ 322.569,00

Valore di stima: € 322.569,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti (10%) - Art. 568 Cpc, e esito incerto pratiche urbanistiche	10,00	%
Oneri per definizione pratiche urbanistiche di condono (forfait)	5.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 285.312,10**

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.

NOTE DA SEGNALARE

Così così come richiesto dal G.E. Dott.ssa Bisceglie nel corso dell'udienza del 17/06/2026, la presente perizia è stata integrata per dare atto del recepimento delle osservazioni ricevute nei termini dal debitore esecutato a mezzo PEC del 03/06/2026, a cui la sottoscritta aveva già dato riscontro con PEC del 05/06/2026.

La nota e i relativi allegati sono contenuti nel documento "All. 13_73-2025_Note a osservazioni della parte debitrice"

Roma, li 06/10/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella

ELENCO ALLEGATI:

- All. 00_Report fotografico sopralluogo 29-01-2026
- All. 01_Atto Notaio Tuccari 02-03-1988_Rep.4799
- All. 02_Estratto di Mappa F211 M84
- All. 03_Visura storica F211 M84 Sub22
- All. 04_Visura storica F211 M84 Sub42
- All. 05_Planimetria F211 M84 Sub22
- All. 06_Planimetria F211 M84 Sub42
- All. 07_Rilievo e superfici
- All. 08_Irreperibilità Fascicolo progetto 33861-1966
- All. 09_Fascicolo Condono_87-132018-10
- All. 10_Fascicolo Condono_0-551712-0
- All. 11_Fascicolo Condono_0-551723-0
- All. 12_Fascicolo Condono_0-551749-0
- All. 13_73-2025_Note a osservazioni della parte debitrice

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 21, piano 4

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 19, piano S1

  Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4° di palazzina di quattro piani fuori terra. L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni e portierato: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata.

  L'unità immobiliare è composta da ingresso, salone doppio, zona studio, cucina, camera da letto e due servizi igienici; è presente una terrazza perimetrale lungo i due lati dell'appartamento.

  Al piano seminterrato è presente una cantina pertinenziale.

  L'edificio è situato lungo la via Cassia, nei pressi dell'Ospedale S. Pietro, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

  Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 84, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A2

  Cantina identificata al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 84, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C2

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

  In riferimento al PRG Vigente di Roma Capitale, l'edificio ricade nel Sistema insediativo:

  " Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali"," (NTA Art.51, Art.52, Art.53).

  Strumento di Attuazione:
  Programma Integrato PRINT Res. Mun. XX n. 2 Tomba di Nerone - Città da ristrutturare
  MUNICIPIO: XV

  L'area è sottoposta al seguente regime vincolistico:

  - Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1a del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e D.M. 12/12/1991: complessi di cose immobili con valore estetico e tradizionale, ivi comprese zone di interesse archeologico
  - Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1a del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e D.M. 12/12/1991: beni d'insieme: vaste località con valore di interesse archeologico
  - Beni paesaggistici ex art. 134 comma 1b del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
  - P.T.P. 15/7 Veio Cesano TPa/16

  Prezzo base d'asta: **€ 285.312,10**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 285.312,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cassia 699, edificio 4, scala B, interno 21, piano 4; cantina interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 84, Sub. 22, Zc. 5, Categoria A2 – Cantina identificata Fg. 211, Part. 84, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C2	**Superficie**	119,47 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione, per quanto riguarda le finiture. Relativamente agli impianti, si riscontra l'assenza di riscaldamento poichè l'utenza gas non è attiva: è presente impianto sotto traccia, con radiatori in alluminio e caldaia non attiva posta sul terrazzo. I bagni appaiono in cattivo stato di manutenzione. Il terrazzo esterno presenta pavimentazione danneggiata e pergolati in legno in cattivo stato di manutenzione. La cantina si presenta in buono stato di manutenzione. (All. 00_Report fotografico sopralluogo 29-01-2026)		
Descrizione:	Appartamento con cantina pertinenziale sito in contesto condominiale, al piano 4° di palazzina di quattro piani fuori terra. L'edificio (Palazzina 4 - Magnolia) fa parte di un complesso residenziale di tipo signorile denominato "Flora", costituito da quattro palazzine inserite in un contesto di aree verdi, con servizi comuni e portierato: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata. L'unità immobiliare è composta da ingresso, salone doppio, zona studio, cucina, camera da letto e due servizi igienici; è presente una terrazza perimetrale lungo i due lati dell'appartamento. Al piano seminterrato è presente una cantina pertinenziale. L'edificio è situato lungo la via Cassia, nei pressi dell'Ospedale S. Pietro, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato: il comprensorio affaccia sul Parco dell'Insugherata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è occupata dal debitore Sig. **Omissis**		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a Roma il 27/04/2005
  Reg. gen. 51580 - Reg. part. 15000
  Importo: € 8.936,00
  A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a Roma il 22/01/2007
  Reg. gen. 51580 - Reg. part. 1500
  Importo: € 991.920,00
  A favore di GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 07/10/2024
  Reg. gen. 119455 - Reg. part. 20132
  Importo: € 52.759,26
  A favore di **OMISSIS**
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 03/02/2025
  Reg. gen. 11329 - Reg. part. 8278
  Quota: 1/1
  A favore di **OMISSIS**
  Contro **OMISSIS**
  Formalità a carico della procedura