

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1199/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S16	
Lotto Unico	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3...10	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3...11	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3...11	
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	23

Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3 ...	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1199/2023 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31



All'udienza del 26/01/2026, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Italo Piccagli n. 5, nel quartiere La Giustiniana.

L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale e ascensore ed è distinto con il numero interno 9. Il bene è parte di un fabbricato condominiale costituito da sei piani fuori terra, a destinazione residenziale. Le condizioni generali dell'edificio (androne, scale, parti comuni...) risultano essere buone.

L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi, con ambienti ben illuminati e areati grazie alla tripla esposizione e alla presenza di ampie finestre e balconi.

L'appartamento è composto da:

- ingresso;
- soggiorno;
- disimpegni;
- cucina;
- tre camere;
- tre bagni;
- quattro balconi.

Gli ambienti interni risultano razionalmente distribuiti. Buone le finiture interne e lo stato manutentivo. Gli impianti (elettrico, idrico e sanitario) risultano presenti e funzionanti.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Cassia n. 1216, all'interno del quartiere La Giustiniana.

In realtà la denominazione della localizzazione, via Cassia 1216, così come ancora riportata nei dati catastali, non deve trarre in inganno. La cantina è parte dello stesso immobile dell'appartamento, in via Italo Piccagli n.5. L'intero progetto originario dello stabile è riporta come localizzazione "via Cassia" a causa del fatto che la via di distribuzione all'epoca non era denominata, e solo in seguito fu chiamata via Piccagli. Il recepimento catastale è però avvenuto solo per l'appartamento e non per la cantina.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano seminterrato e consiste in un locale adibito a cantina, che pur identificato con un proprio sub, è di fatto da sempre di pertinenza dell'appartamento (bene 1). Tale vano catastalmente C/2 è servito, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale. L'ambiente si presenta in forma rettangolare, con pavimentazione in marmette e pareti intonacate. All'interno sono presenti scaffalature disposte lungo i lati longitudinali, utilizzate per il deposito di materiali e oggetti vari. L'impianto di illuminazione risulta presente e funzionante.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nell'estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio, estratto dallo scrivente in data 09.04.2026 è scritto: "Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Roma lì 15.03.2000). Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 16/12/2013 n.39633/13 è stata omologata la separazione consensuale tra **** Omissis **** e **** Omissis ****. Roma, 05/03/2014. Con sentenza del Tribunale di Roma n.18930/2024 in data 02/11/2024 - 11/12/2024 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Roma, 26/09/2025".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Nell'estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio, estratto dallo scrivente in data 09.04.2026 è scritto: "Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Roma lì 15.03.2000). Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 16/12/2013 n.39633/13 è stata omologata la separazione consensuale tra **** Omissis **** e **** Omissis ****. Roma, 05/03/2014. Con sentenza del Tribunale di Roma n.18930/2024 in data 02/11/2024 - 11/12/2024 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Roma, 26/09/2025".

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Come verificato in sede di sopralluogo del 26/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: distacchi su aree cortilive, vano scale e ascensore condominiali e distacco su via Italo Piccagli. Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Come verificato in sede di sopralluogo del 26/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con locale condominiale e spazio condominiale di distribuzione. Nell'attuale planimetria catastale sono sostanzialmente confermati tali confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,50 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	3,15 m	3
Balcone 1	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	3
Balcone 2	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	3
Balcone 3	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	3
Balcone 4	6,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				153,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati dimensionali di cui sopra derivano da rilievo diretto. Risulta una sensibile discrepanza rispetto alla superficie catastale riportata nella visura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,70 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,07 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

La consistenza da rilievo, riportata in tabella, appare sostanzialmente in linea con quella catastale.

Ai fini della stima (vedi relativo paragrafo) appare opportuno non operare il raffronto con cantine intese come singoli beni, dei quali peraltro non si rintracciano comparables significativi. Pertanto verrà considerata la superficie convenzionale della cantina per poter applicare il valore al mq valutato per l'appartamento. In questo caso i 12 mq della cantina equivalgono a 0,25 di superficie convenzionale e quindi pari a mq 3. Per

ulteriori specifiche vedi il paragrafo di stima. In ogni caso i due beni vengono proposti in lotto unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Piano 3
Dal 29/07/1988 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Piano 3
Dal 29/09/2006 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Piano 3
Dal 29/09/2006 al 05/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte: 137 mq Rendita € 1.797,27 Piano 3

Per la "doppia" situazione degli intestati al 29/09/2006, rettificata, in visura, in "dati derivanti da" è scritto: "Atto del 29/09/2006 Pubblico ufficiale VOTTA NATALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15392 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.42576/1988 Trascrizione n. 81850.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 05/10/2006". In effetti l'immobile viene trasferito con atto del 29/09/2006 da **** Omissis **** e **** Omissis **** agli esecutati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1971 al 14/05/1971	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 m ² Piano S1
Dal 14/05/1971 al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 111, Fg. 403, Part. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 m ² Piano S1

Dal 29/07/1988 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 m ² Piano S1
Dal 29/09/2006 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 m ² Piano S1
Dal 29/09/2006 al 05/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 m ² Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,38 Piano S1

Per la "doppia" situazione degli intestati al 29/09/2006, rettificata, in visura, in "dati derivanti da" è scritto: "Atto del 29/09/2006 Pubblico ufficiale VOTTA NATALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15392 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.42576/1988 Trascrizione n. 81850.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 05/10/2006". In effetti l'immobile viene trasferito con atto del 29/09/2006 da **** Omissis **** e **** Omissis **** agli esecutati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	403	11	6	A2	8	8 vani	Totale: 144m ² Totale:es cluse aree scoperte: 137 mq	1797,27 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati dimensionali di cui sopra derivano da rilievo diretto. Risulta una sensibile discrepanza rispetto alla superficie catastale riportata nella visura. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme, per maggiori specifiche vedi il paragrafo Regolarità edilizia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	403	22	6	C2	7	11 m ²	13 mq	32,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati dimensionali di cui sopra derivano da rilievo diretto. Risulta una trascurabile discrepanza rispetto alla superficie catastale riportata nella visura. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme, per maggiori specifiche vedi il paragrafo Regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

L'immobile oggetto della presente perizia sito in via Italo Piccagli n. 5 si presenta in condizioni di manutenzione complessivamente buone, pur essendoci delle finiture originarie in numerosi ambienti.

Il bene in oggetto è di buona metratura e presenta un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, tre camere da letto, tre bagni e quattro balconi. La pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente parquet, tranne nella cucina e nei bagni dove sono presenti piastrelle, sia a terra che a parete. Nel resto dell'appartamento le pareti sono pitturate in bianco.

L'appartamento è dotato di balconi accessibili sia nella zona giorno che nella zona notte, con parapetti in muratura. Nel complesso, i rivestimenti appaiono integri e funzionali.

Gli infissi e le porte interne sono in legno, a colore naturale i primi, laccate in bianco le seconde.

Gli impianti (idrico, elettrico, sanitario) sono presenti e funzionanti.

All'esterno, le facciate e le parti comuni dell'edificio risultano in buono stato di conservazione.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento. Il locale si presenta in condizioni manutentive discrete, compatibili con la destinazione d'uso. Le superfici murarie risultano integre, prive di significativi segni di umidità o infiltrazioni. Non sono presenti segni importanti di criticità strutturale. La porta di accesso è in legno. E' presente l'impianto di illuminazione distinto da un punto luce a sospensione.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 (vedi allegati).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale.

Per le parti comuni, oltre a quanto dettato dal Codice Civile, si fa riferimento a quanto riportato nel "Regolamento di condominio del fabbricato "Villino B", sito in Roma, via Privata (n.d.s.: all'epoca non era ancora stata assegnata l'attuale denominazione alla strada) con accesso da via Cassia n.1216". Il Regolamento è stato depositato il 21/09/1967, notaio Roberto Janiri, rep.498714 racc.4671.

All'art.2 sono riportate le proprietà comuni, che sono quelle tipiche di un condominio: il terreno su cui poggia il fabbricato, le reti di fognatura, le adduttrici del gas, acqua, luce, forza motrice, i lavatoi, i locali destinati a centrale termica, le fondazioni ... l'androne, le scale, l'ascensore ... l'impianto di riscaldamento, i collettori discendenti ... i tetti ... la terrazza di copertura ultima del fabbricato, ecc.

In calce al Regolamento sono inserite le tabelle condominiali, da cui risulterebbero in capo all'int.9 piano terzo:

Tabella A (proprietà): millesimi 104.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Vedi bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

L'unità immobiliare della presente perizia è ubicata al terzo piano di un edificio condominiale di forma rettangolare costituito da sei piani fuori terra, realizzato in cemento armato e solai in laterocemento, servito da scale e ascensore.

Internamente, l'appartamento è di buone dimensioni e presenta una buona distribuzione degli spazi.

L'appartamento ha esposizione ed affacci su tre lati.

Pavimentazione prevalentemente in parquet. Nei servizi pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Infissi interni ed esterni in legno.

Impianti completi e funzionanti.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Il locale cantina è realizzato al piano S1 in edificio con struttura portante in cemento armato e divisori murari. Nel complesso, il bene si presenta in condizioni manutentive discrete. Il pavimento del vano è in marmette. La porta di accesso è in legno e presenta una griglia di ventilazione da corridoio di distribuzione. E' presente l'impianto di illuminazione distinto da un punto luce a sospensione.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Stato di occupazione e verifica di eventuali diritti di godimento opponibili alla procedura:

Lo scrivente CTU ha esaminato la documentazione disponibile in atti e quella acquisita ai fini delle verifiche ipocatastali, con particolare riferimento alla possibile incidenza, sullo stato occupativo e sul valore di stima, di eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare.

Dalla documentazione esaminata emerge la seguente ricostruzione cronologica essenziale:

- in data **.**.2000 i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in Roma; dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta altresì l'annotazione della scelta del regime di separazione dei beni in data 15.03.2000; successivamente risulta omologata la separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Roma del 16.12.2013; risulta infine annotata la sentenza del Tribunale di Roma n. 18930/2024, relativa alla cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- con atto di compravendita del 29.09.2006, a rogito Notaio Natale Votta, rep. n. 15393/5054, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 06.10.2006 al n. 82506 di formalità, i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile in oggetto, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni; tale circostanza risulta confermata sia dall'atto di compravendita, sia dalla visura storica catastale, sia dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.
- con decreto del Tribunale Ordinario di Roma, Prima Sezione Civile, n. cronol. 14650/2018 del 05.06.2018, nell'ambito del procedimento R.G. n. 2542/2017, veniva revocata l'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra **** Omissis **** e l'immobile sito in Roma, via Italo Piccagli n. 5, veniva assegnato al sig. **** Omissis ****, presso il quale risultavano collocate le figlie.
- con sentenza del Tribunale di Roma, Sezione Prima, n. 18930/2024, decisa in data 02.12.2024, nel procedimento R.G. n. 19288/2021, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra le parti; nella medesima sentenza si dà atto che le figlie sono ormai maggiorenni e che nessuna domanda veniva svolta quanto all'assegnazione della casa coniugale, con la conseguenza che le vigenti disposizioni sul punto possono essere revocate. La medesima sentenza regola esclusivamente i profili economici ancora pendenti, determinando a carico dell'**** Omissis **** un assegno divorzile in favore della **** Omissis **** e un assegno di mantenimento per la figlia **** Omissis ****, senza confermare un autonomo diritto di assegnazione o abitazione sull'immobile.
- l'ispezione ipotecaria aggiornata al 05.02.2026 non evidenzia alcuna formalità relativa alla trascrizione di provvedimenti di assegnazione della casa familiare o di diritti di abitazione opponibili alla procedura; risultano invece le formalità di compravendita, le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti immobiliari trascritti in data 28.11.2023 e 14.03.2025. Anche la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, alla data del 07.11.2023, conferma la proprietà in capo a **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/2 ciascuno e riporta le formalità pregiudizievoli note, senza indicare formalità relative ad assegnazione della casa familiare o diritti di abitazione.

Sotto il profilo normativo, si richiama l'art. 337-sexies c.c., secondo cui il provvedimento di assegnazione della casa familiare e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili ai terzi nei limiti previsti dalla disciplina della trascrizione. La giurisprudenza più recente ha ribadito che, per i provvedimenti emessi dopo l'entrata in vigore della L. 54/2006, l'assegnazione della casa familiare è opponibile ai terzi solo se trascritta anteriormente alla trascrizione del titolo del terzo; in tal senso è richiamabile Cass. civ., Sez. III, 15.04.2022, n. 12387.

Alla luce di quanto sopra, allo stato degli atti, lo scrivente ritiene che non emergano elementi idonei a configurare un diritto di assegnazione della casa familiare o un diritto di abitazione opponibile alla procedura esecutiva.

L'immobile deve pertanto essere descritto come occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, ma stimato come bene libero da diritti reali o personali di godimento opponibili alla vendita forzata, salvo diversa valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

Per tale ragione, lo scrivente non ritiene applicabile uno specifico abbattimento del valore di mercato per opponibilità del diritto di abitazione/assegnazione (vedi anche paragrafo stima), ferme restando le determinazioni che il G.E. vorrà assumere in ordine alla liberazione del bene.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026, l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 06/10/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Di Fabio		49069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/08/1988		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Votta Natale	06/10/2006	15393	5054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma	06/10/2006	134984	82506
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

L'atto del 29/07/1988 è stato rettificato in data 04/10/2006 al n.81850 di formalità per errata indicazione del subalterno oggetto di vendita; la trascrizione n.81850 è stata a sua volta rettificata in data 23/10/2006 al n.86491 di formalità in quanto i soggetti a favore e contro erano stati invertiti.

Lo scrivente ha visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il precedente atto del 29/07/1988 rep.49069, notaio Marcello Di Fabio, con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** entravano in possesso dell'immobile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 06/10/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Di Fabio		49069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/08/1988		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Votta Natale	06/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/10/2006	134984	82506
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto del 29/07/1988 è stato rettificato in data 04/10/2006 al n.81850 di formalità per errata indicazione del subalterno oggetto di vendita; la trascrizione n.81850 è stata a sua volta rettificata in data 23/10/2006 al

n.86491 di formalità in quanto i soggetti a favore e contro erano stati invertiti.

Lo scrivente ha visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il precedente atto del 29/07/1988 rep.49069, notaio Marcello Di Fabio, con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** entravano in possesso dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 06/10/2006
Reg. gen. 134985 - Reg. part. 32424
Importo: € 842.400,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 07/12/2006
Reg. gen. 165837 - Reg. part. 38962
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 09/11/2012
Reg. gen. 110331 - Reg. part. 15510
Importo: € 333.250,46
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42254 - Reg. part. 6885
Importo: € 420.719,28

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2023
Reg. gen. 144010 - Reg. part. 106206
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/03/2025
Reg. gen. 30729 - Reg. part. 22460

Da indagini eseguite risulta che la procedura esecutiva cui si riferisce il pignoramento del 2025 sia stata estinta dal Giudice con invito a provvedere alla cancellazione della trascrizione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 06/10/2006
Reg. gen. 134985 - Reg. part. 32424
Importo: € 842.400,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 07/12/2006
Reg. gen. 165837 - Reg. part. 38962
Importo: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 09/11/2012
Reg. gen. 110331 - Reg. part. 15510
Importo: € 333.250,46
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 42254 - Reg. part. 6885
Importo: € 420.719,28

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2023
Reg. gen. 144010 - Reg. part. 106206

vedi bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nella "Città della trasformazione", all'interno degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Città della trasformazione

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al

momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.l lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004 - tavola B24, foglio 374 - “aree urbanizzate del PTPR”, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - art. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23, co. 1 L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, negli ambiti e limiti delle suddette localizzazioni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

Nell'atto di compravendita del 29/09/2006, notaio Natale Votta, Rep. n. 15393, Racc. n. 5064, con il quale gli esecutati entrano in possesso degli immobili oggetto di pignoramento, ed in particolare "appartamento ad uso civile abitazione, facente parte del fabbricato denominato "Villino B", sito in Roma alla Via Piccagli n. civ. 5 (cinque), già Via Cassia n. 1216/B, posto al piano terzo della scala "B", distinto con il numero interno 9 (nove), composto da cinque camere ed accessori (...) con annesso locale ad uso cantina posto al piano interrato del citato fabbricato, distinto con il numero 9 (nove) (catastalmente n. 7, eventualmente da rettificare a cura e spese della parte venditrice) (...); all'art.6 è scritto: "che la costruzione del fabbricato [...] è avvenuta in forza della licenza di costruzione n. 256 rilasciata dal Comune di Roma in data 24 gennaio 1966 ... che successivamente nello stesso immobile non sono state effettuate opere per le quali fosse richiesta concessione in sanatoria ... che il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma con certificato n. 312 rilasciato in data 23 marzo 1968".

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente ha operato una ricerca sulla piattaforma SIPRE del Comune di Roma, Archivio progetti, e ha potuto richiedere copia dei suddetti documenti, ricevendo, dopo i tempi di rito:

- Licenza edilizia n.256 del 24.01.1966, protocollo n. 43656 anno 1965 (e precedente) 69408/62 ... "villino in via Cassia km 13 ... Soc. *****"
- Progetto originario - elaborato grafico 43656/65 con timbro "Ripartizione XV Urbanistica Edilizia Privata - parere favorevole ... 07.12.1965"
- Abitabilità/Agibilità n.312 del 23.03.1968, "domanda n. 40772/6 ... soc. *****" ... villino B autorizzato con progetto n. 43656/65 (e precedente) 69408/62 ... via Cassia 1216" dove al piano terzo sono previste n.2 abitazioni di n.8 vani.
- Atto d'obbligo del 23/12/1965, notaio Roberto Janiri, rep. 338754 racc. 3238 in cui la Società realizzatrice si impegna a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto al servizio della progettata costruzione.
- Certificato di collaudo delle opere in conglomerato di cemento armato del 25/11/1966 (timbro Prefettura del 30/09/1967)

In particolare, confrontando l'elaborato grafico, in particolare la pianta del "piano tipo", con lo stato di fatto emergono alcune difformità esterne ed interne.

Esterne: la sagoma è quasi corrispondente, fanno eccezione:

- due piccole escrescenze sui balconi quadrati (balcone 2 e balcone 3) che ingentiliscono l'attacco a parete per una porzione quasi irrisoria
 - una piccola risega a vantaggio dell'immobile ricavata dall'annessione di una piccola porzione dell'ingombro previsto per il vano ascensore condominiale che evidentemente, in sede di definitiva realizzazione, ha previsto un minore ingombro;
 - in senso orario: il parapetto del balcone 4, che alterna differentemente parti murarie e parti in ferro rispetto al realizzato; la finestra d'angolo della camera 3, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia; il parapetto del balcone 3 (vedi sopra); la finestra della camera 2, che risulterebbe graficizzata nel progetto più a destra di dove effettivamente realizzata; il parapetto del balcone 2 (vedi sopra); la finestra d'angolo della camera 1, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia; il parapetto del balcone 1 (vedi sopra); la finestra d'angolo della camera 1, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia da un lato e meno dall'altro;
- Interne: un diverso andamento dei tramezzi divisorii, non strutturali, che definiscono i disimpegni, i servizi, le camere.

Osservazioni: alcune delle differenze di cui sopra, ci si riferisce in particolare a quelle esterne, possono essere attribuite ad approssimazioni grafiche, ma per la maggior parte è plausibile e probabile che siano state attuate in autonomia dal costruttore al momento della realizzazione del fabbricato, poiché reiterate ai diversi piani dello stabile. Lo stesso costruttore le ha certamente ritenute modifiche minori, poiché di fatto incidono minimamente sulla superficie e alterano i prospetti in maniera non significativa, e deve avere ritenuto poterle attuare senza inoltrare una variante. All'epoca era un comportamento molto diffuso.

Per le modifiche interne, attuate invece con ogni probabilità successivamente all'originaria costruzione, lo scrivente ha cercato indicazioni compiendo una ricognizione delle planimetrie catastali storiche. Ne risultano depositate tre:

- 16/01/1968: è la planimetria di impianto. Ma c'è chiaramente un errore di deposito. E' stata erroneamente depositata la planimetria dell'immobile vicinale, quello quasi simmetrico sullo stesso piano. Si capisce chiaramente dal confronto col progetto, dall'orientamento, e dal fatto che nel disegno è scritto int.9 sia nell'intestazione che all'accesso dell'appartamento, ma anche a identificare il vicinale. Tale planimetria non può quindi fornire alcuna informazione utile.
- 26/09/2006: è quella dell'immobile in esame. Le differenze esterne sono sostanzialmente già tutte riportate, internamente alcune tramezzature sono come all'attualità, ma la maggior parte no;
- 11/05/2007: internamente le modifiche sono sostanzialmente tutte rappresentate, permane qualche piccola differenza, di ordine grafico, limitatamente ad alcune riseghe e nicchie.

Le indicazioni inserite nella visura storica catastale in concomitanza con i depositi delle diverse planimetrie sono:

- 26/09/2006: in "dati derivanti da" è scritto: "VARIAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. RM0709232 in atti dal 26/09/2006 ESATT. RAP. GRAFICA, VTO, VSI (n.94457.1/2006)". Normalmente tale dicitura implica una variazione solamente catastale, senza il supporto di una Comunicazione (CILA) e/o di un titolo edilizio (SCIA, ecc.). Fu senz'altro depositata in vista della compravendita, avvenuta pochi giorni dopo.
- 11/05/2007: in "dati derivanti da" è scritto: "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/05/2007 Pratica n. RM0562472 in atti dal 11/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.43754.1/2007)". In questo caso è la variazione che viene effettuata a valle di una Comunicazione (CILA) e/o di un titolo edilizio (DIA, SCIA, ecc.).

Sulla scorta di tale indicazione lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Municipio competente per territorio, chiedendo eventuali riscontri per tutte le pratiche che potessero aver interessato l'immobile tra il 2005 e il 2007. Il Municipio, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- D.I.A. prot. 40558 del 19.09.2006, con Denuncia inizio attività, Relazione tecnica asseverata che denuncia le seguenti opere: demolizione di alcuni tramezzi e ricostruzione degli stessi, pavimenti, controsoffitti,

tinteggiatura, Progetto grafico con ante, inter e post operam. Alla D.I.A. è allegata copia del preliminare di compravendita in favore degli esecutati, redatto il 10/04/2006, con planimetria catastale del 1968.

Tra i documenti disponibili con l'accesso agli atti è presente solo la protocollazione del Fine Lavori e Certificato di Collaudo (CA/2007/24202 del 22/05/2007) ma non il relativo documento, che comunque risulta consegnato.

Confrontando l'ante operam con la planimetria del progetto originario di cui sopra, si notano le medesime differenze già evidenziate in precedenza, in particolare:

Esterne: la sagoma è quasi corrispondente, fanno eccezione:

- due piccole escrescenze per fioriere sui balconi quadrati (balcone 2 e balcone 3) che ingentiliscono l'attacco a parete per una porzione quasi irrisoria
- una piccola risega a vantaggio dell'immobile ricavata dall'annessione di una piccola porzione dell'ingombro previsto per il vano ascensore condominiale che evidentemente, in sede di definitiva realizzazione, ha previsto un minore ingombro; in senso orario: il parapetto del balcone 4, che alterna diversamente parti murarie e parti in ferro rispetto al realizzato; la finestra d'angolo della camera 3, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia; il parapetto del balcone 3 (vedi sopra); la finestra della camera 2, che risulterebbe graficizzata nel progetto più a destra di dove effettivamente realizzata; il parapetto del balcone 2 (vedi sopra); la finestra d'angolo della camera 1, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia; il parapetto del balcone 1 (vedi sopra); la finestra d'angolo della camera 1, che nel progetto sembra sensibilmente più ampia da un lato e meno dall'altro.

Internamente c'è una divisione di tramezzature differente.

Considerando che tale D.I.A. graficizza nell'ante operam e nel post operam il reale stato di fatto, al costruito, dell'unità immobiliare, per ciò che riguarda la sagoma e gli esterni, possiamo di fatto considerarla, se pur indirettamente, quale titolo legittimante tale stato.

Nel post operam vengono rappresentate in gran parte le eseguite modifiche interne dichiarate, ma la planimetria catastale depositata nel 2007 a seguito della D.I.A. non è comunque perfettamente conforme a tale post operam.

In particolare la distribuzione di bagni e disimpegni, che ad una prima verifica sembra la stessa, presenta invece alcuni diversi andamenti dei tramezzi e uno dei bagni viene realizzato in luogo di un ipotizzato ripostiglio.

Come se, a fronte di alcune modifiche realizzate in corso d'opera, non si fosse ritenuto dover operare una variante alla D.I.A., ma solo di aggiornare la planimetria catastale.

Confrontando pertanto lo stato di fatto attuale, come da rilievo, con il post operam della D.I.A., emergono le stesse differenze, stante che lo stato di fatto attuale, al netto di alcune minime imprecisioni di rappresentazione, è di fatto conforme alla ultima pianta catastale.

Conclusioni:

l'immobile è legittimato da Licenza edilizia n.256 del 24.01.1966, protocollo n. 43656 anno 1965 (e precedente) 69408/62; Progetto originario - elaborato grafico 43656/65 con timbro "Ripartizione XV Urbanistica Edilizia Privata - parere favorevole del 07.12.1965; Abitabilità/Agibilità n.312 del 23.03.1968. Le piccole differenze di sagoma ed esterne sono state operate dal costruttore e sono indirettamente legittimate, per la sola unità immobiliare in esame, da D.I.A. prot. 40558 del 19.09.2006. Lo stato di fatto interno presenta difformità interne da sanare, presumibilmente in C.I.L.A., salvo, per maggiore cautela per quanto sopra esposto, in S.C.I.A., previo confronto con l'ufficio del Municipio competente per territorio.

I costi per tali operazioni, comprensivi di oneri, diritti e spese tecniche, possono essere cautelativamente quantificati in € 4.000, importo di cui si terrà conto nella stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

Nell'atto di compravendita del 29/09/2006, notaio Natale Votta, Rep. n. 15393, Racc. n. 5064, con il quale gli esecutati entrano in possesso degli immobili oggetto di pignoramento, ed in particolare "appartamento ad uso civile abitazione, facente parte del fabbricato denominato "Villino B", sito in Roma alla Via Piccagli n. civ. 5 (cinque), già Via Cassia n. 1216/B, posto al piano terzo della scala "B", distinto con il numero interno 9 (nove), composto da cinque camere ed accessori (...) con annesso locale ad uso cantina posto al piano interrato del citato fabbricato, distinto con il numero 9 (nove) (catastalmente n. 7, eventualmente da rettificare a cura e spese della parte venditrice) (...); all'art.6 è scritto: "che la costruzione del fabbricato [...] è avvenuta in forza della licenza di costruzione n. 256 rilasciata dal Comune di Roma in data 24 gennaio 1966 ... che successivamente nello stesso immobile non sono state effettuate opere per le quali fosse richiesta concessione in sanatoria ... che il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Roma con certificato n. 312 rilasciato in data 23 marzo 1968".

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente ha operato una ricerca sulla piattaforma SIPRE del Comune di Roma, Archivio progetti, e ha potuto richiedere copia dei suddetti documenti, ricevendo, dopo i tempi di rito:

- Licenza edilizia n.256 del 24.01.1966, protocollo n. 43656 anno 1965 (e precedente) 69408/62 ... "villino in via Cassia km 13 ... Soc. *****"
- Progetto originario - elaborato grafico 43656/65 con timbro "Ripartizione XV Urbanistica Edilizia Privata - parere favorevole ... 07.12.1965"
- Abitabilità/Agibilità n.312 del 23.03.1968, "domanda n. 40772/6 ... soc. *****" ... villino B autorizzato con progetto n. 43656/65 (e precedente) 69408/62 ... via Cassia 1216" dove al piano seminterrato sono previste n.12 cantine, 1 lavatoio, 1 centrale idrica.
- Atto d'obbligo del 23/12/1965, notaio Roberto Janiri, rep. 338754 racc. 3238 in cui la Società realizzatrice si impegna a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto al servizio della progettata costruzione.
- Certificato di collaudo delle opere in conglomerato di cemento armato del 25/11/1966 (timbro Prefettura del 30/09/1967)

In particolare, nell'elaborato grafico di progetto, nella pianta del "piano cantine", è graficizzata un'intera zona ad esse dedicata.

Confrontando la distribuzione con lo stato di fatto emerge la possibilità di individuare la cantina in esame, che sostanzialmente è localizzata nel punto giusto, ma le cui proporzioni grafiche tendono ad un rettangolo molto meno lungo e stretto di come sia nella realtà.

Si tratta pertanto di una "distribuzione" operata certamente dal costruttore in fase realizzativa diversa da quella ipotizzata, ma senza stravolgimento in termini di intero piano o di destinazioni d'uso. Lo stesso costruttore

deve avere ritenuto poterle attuare senza inoltrare una variante. All'epoca era un comportamento molto diffuso.

Per le opportune verifiche lo scrivente ha cercato indicazioni compiendo anche una ricognizione delle planimetrie catastali storiche. Ne risulta depositata solo una, quella di impianto del 16/01/1968 che, peraltro, è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Le indagini che lo scrivente ha effettuato con un accesso agli atti presso il Municipio competente per territorio, ben illustrate al paragrafo "Regolarità edilizia" del bene 1, non portano a Comunicazioni o titoli edilizi che in alcun modo riguardino la cantina, poiché si riferiscono al solo appartamento (Bene 1).

Conclusioni:

la cantina è legittimato da Licenza edilizia n.256 del 24.01.1966, protocollo n. 43656 anno 1965 (e precedente) 69408/62; Progetto originario - elaborato grafico 43656/65 con timbro "Ripartizione XV Urbanistica Edilizia Privata - parere favorevole del 07.12.1965; Abitabilità/Agibilità n.312 del 23.03.1968. Le differenze di proporzione della sagoma vanno intese come "difficoltà di distribuzione interna" se riferite all'intero piano cantine. A parere dello scrivente l'avente titolo, nel momento in cui opererà la regolarizzazione del Bene 1 secondo il percorso illustrato (vedi Regolarità edilizia del Bene 1) potrà, previo confronto con l'ufficio tecnico del municipio competente per territorio, inserire nell'operazione anche il Bene 2 cantina, senza che ciò comporti un ulteriore aggravio. E' un'operazione normalmente consentita.

Per il bene in esame non verranno pertanto inserite ulteriori decurtazioni nella stima oltre quelle per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Si riporterà nel relativo paragrafo, ad ogni buon conto, il valore complessivo del Lotto (Bene 1 + Bene 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PICCAGLI N. 5, EDIFICIO B, INTERNO 9, PIANO 3

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

L'immobile è parte di un condominio.

L'amministratore, su richiesta, ha fornito le seguenti documentazioni:

- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali: vedi paragrafo "Parti comuni".
- Rendiconto consuntivo Gestione Ordinaria 2025: nel documento è scritto: "Morosità - E' in corso il recupero della Morosità **** Omissis ****", è stato notificato il Decreto Ingiuntivo, l'attività legale è dinnanzi al Tribunale di Roma per la vendita dell'immobile, con tempi non brevi, prossima udienza 16/05/2026". Nel consuntivo emergono passività totali a carico dell'immobile pignorato pari a euro 17.076,03. Nel preventivo 2026, per gestione ordinaria, sono previsti importi a carico dell'immobile pignorato pari a euro 2.039,35. Nell'estratto conto ricevuto il 09.03.2026 per l'appartamento int.9 il totale dovuto è la somma del conguaglio finale del 2025 e della prima rata di acconto 2026, pertanto euro 17.664,03.

Nel verbale di assemblea condominiale del 17.03.2026 è scritto: "l'assemblea approva all'unanimità di incaricare l'arch ... di redigere un Capitolato e Computo metrico sui lavori necessari al rifacimento frontolini, facciate, balconi, zone ammalorate e scale interne con androne".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASSIA N. 1216 (ORA VIA PICCAGLI 5), SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Italo Piccagli n. 5, nel quartiere La Giustiniana. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale e ascensore ed è distinto con il numero interno 9. Il bene è parte di un fabbricato condominiale costituito da sei piani fuori terra, a destinazione residenziale. Le condizioni generali dell'edificio (androne, scale, parti comuni...) risultano essere buone. L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi, con ambienti ben illuminati e areati grazie alla tripla esposizione e alla presenza di ampie finestre e balconi. L'appartamento è composto da: - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - cucina; - tre camere; - tre bagni; - quattro balconi. Gli ambienti interni risultano razionalmente distribuiti. Buone le finiture interne e lo stato manutentivo. Gli impianti (elettrico, idrico e sanitario) risultano presenti e funzionanti. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 351.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, 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 delle documentazioni ufficiali disponibili 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, e 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.

Appartamento in via Italo Piccagli n. 5, la Giustiniana, (RM), piano 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** e per il diritto di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2025 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia: Suburbana

Zona: LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI)

Codice di zona: E24

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 1.900 e 2.650, media: 2.275; valori di locazione tra (€/mq x mese) 9,5 e 13,3, media 11,4.

Pertanto è stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) via Cassia, La Giustiniana, Roma

Immobiliare toscano propone in vendita un appartamento di circa 140 mq in un condominio fronte Cassia in ottime condizioni. Si compone di ampio ingresso, salone doppio, sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere e doppi servizi. Completa la proprietà un balcone di circa 25 mq. Tra le dotazioni, porta blindata, infissi in legno con doppi vetri, grate alle finestre, parquet, aria condizionata e impianto di allarme.

€ 430.000 mq 140 €/mq 3.071,00

2) via Igino Lega, La Giustiniana, Roma

Oro Case propone in vendita un appartamento posto al terzo piano, composto da ampio salone con camino, due camere matrimoniali, cucina, due bagni e terrazzo.

€ 348.000 mq 130 €/mq 2.677,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.874.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.275 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad 2.574,5 €/mq .

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi e gli svantaggi di cui l'immobile gode, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 153,24 mq.

- Valore di stima al mq = 2.574,5 €/mq

- k = 1

- Valore di stima:

$(153,24 \times 2.574,5 \times 1) = 394.516,38 \text{ €}$

Per le criticità relative alla regolarità edilizia ben illustrate nel relativo paragrafo vien operato un deprezzamento di euro 4.000 e, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari a € 351.500.

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è € 351.500 arr.to.

Considerato che per la cantina (bene 2) è risultato un valore di stima pari ad 6.950 € ne deriva che il valore di stima dell'intero lotto unico (bene 1 + bene 2) è pari a € $(351.500 + 6.950) = 358.450$.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Cassia n. 1216, all'interno del quartiere La Giustiniana. In realtà la denominazione della localizzazione, via Cassia 1216, così come ancora riportata nei dati catastali, non deve trarre in inganno. La cantina è parte dello stesso immobile dell'appartamento, in via Italo Piccagli n.5. L'intero progetto originario dello stabile è riporta come localizzazione "via Cassia" a causa del fatto che la via di distribuzione all'epoca non era denominata, e solo in seguito fu chiamata via Piccagli. Il recepimento catastale è però avvenuto solo per l'appartamento e non per la cantina. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano seminterrato e consiste in un locale adibito a cantina, che pur identificato con un proprio sub, è di fatto da sempre di pertinenza dell'appartamento (bene 1). Tale vano catastalmente C/2 è servito, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale. L'ambiente si presenta in forma rettangolare, con pavimentazione in marmette e pareti intonacate. All'interno sono presenti scaffalature disposte lungo i lati longitudinali, utilizzate per il deposito di materiali e oggetti vari. L'impianto di illuminazione risulta presente e funzionante. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.950,00

Attenzione: da indagine effettuata dallo scrivente non esiste un sufficiente numero di comparables che per natura, caratteristiche, qualità e consistenza, siano utilizzabili per la valutazione del bene in esame - cantina - considerato autonomamente. Inoltre si valuti che l'accesso alla cantina avviene dal cancello condominiale e lo stesso è posto nel medesimo fabbricato dell'appartamento, rafforzando le caratteristiche di essere al servizio dell'unità immobiliare già analizzata.

Pertanto si intendono qui richiamare le risultanze di quanto esposto nella stima dell'appartamento - bene 1 - e sulla scorta di quelle viene valutato in percentuale il valore della cantina in oggetto.

Ai fini della stima appare opportuno non operare il raffronto con cantine intese come singoli beni, dei quali peraltro non si rintracciano comparables significativi. Pertanto verrà considerata la superficie convenzionale della cantina per poter applicare il valore al mq valutato per l'appartamento. In questo caso i 12 mq della cantina equivalgono a 0,25 di superficie convenzionale e quindi pari a mq 3.

Per l'appartamento si aveva:
- Valore di stima = 2.574,5 €/mq

Per la cantina, anche in virtù dello stato manutentivo e delle finiture, si considera una percentuale, per superficie equivalente, del 25%.

Pertanto avremo per una consistenza cantina: mq 12

$(2.574,5 \times 12 \times 0,25) = 7.723,5 \text{ €/}$

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad € 6.950 € arr.to.

Considerato che per l'appartamento (bene 1) è risultato un valore di stima pari ad 351.500 € ne deriva che il valore di stima dell'intero lotto unico (bene 1 + bene 2) è pari a € $(351.500 + 6.950) = 358.450$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3	153,24 mq	0,00 €/mq	€ 351.500,00		
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 6.950,00		
Valore di stima:					€ 358.450,00

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 09/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Italo Piccagli n. 5, nel quartiere La Giustiniana. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale e ascensore ed è distinto con il numero interno 9. Il bene è parte di un fabbricato condominiale costituito da sei piani fuori terra, a destinazione residenziale. Le condizioni generali dell'edificio (androne, scale, parti comuni...) risultano essere buone. L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi, con ambienti ben illuminati e areati grazie alla tripla esposizione e alla presenza di ampie finestre e balconi. L'appartamento è composto da: - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - cucina; - tre camere; - tre bagni; - quattro balconi. Gli ambienti interni risultano razionalmente distribuiti. Buone le finiture interne e lo stato manutentivo. Gli impianti (elettrico, idrico e sanitario) risultano presenti e funzionanti. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nella "Città della trasformazione", all'interno degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città della trasformazione Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono

sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.l lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004 - tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - art. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23, co. 1 L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, negli ambiti e limiti delle suddette localizzazioni.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Cassia n. 1216, all'interno del quartiere La Giustiniana. In realtà la denominazione della localizzazione, via Cassia 1216, così come ancora riportata nei dati catastali, non deve trarre in inganno. La cantina è parte dello stesso immobile dell'appartamento, in via Italo Piccagli n.5. L'intero progetto originario dello stabile è riporta come localizzazione "via Cassia" a causa del fatto che la via di distribuzione all'epoca non era denominata, e solo in seguito fu chiamata via Piccagli. Il recepimento catastale è però avvenuto solo per l'appartamento e non per la cantina. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano seminterrato e consiste in un locale adibito a cantina, che pur identificato con un proprio sub, è di fatto da sempre di pertinenza dell'appartamento (bene 1). Tale vano catastalmente C/2 è servito, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale. L'ambiente si presenta in forma rettangolare, con pavimentazione in marmette e pareti intonacate. All'interno sono presenti scaffalature disposte lungo i lati longitudinali, utilizzate per il deposito di materiali e oggetti vari. L'impianto di illuminazione risulta presente e funzionante. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1199/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Italo Piccagli n. 5, edificio B, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	153,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente perizia sito in via Italo Piccagli n. 5 si presenta in condizioni di manutenzione complessivamente buone, pur essendoci delle finiture originarie in numerosi ambienti. Il bene in oggetto è di buona metratura e presenta un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, tre camere da letto, tre bagni e quattro balconi. La pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente parquet, tranne nella cucina e nei bagni dove sono presenti piastrelle, sia a terra che a parete. Nel resto dell'appartamento le pareti sono pitturate in bianco. L'appartamento è dotato di balconi accessibili sia nella zona giorno che nella zona notte, con parapetti in muratura. Nel complesso, i rivestimenti appaiono integri e funzionali. Gli infissi e le porte interne sono in legno, a colore naturale i primi, laccate in bianco le seconde. Gli impianti (idrico, elettrico, sanitario) sono presenti e funzionanti. All'esterno, le facciate e le parti comuni dell'edificio risultano in buono stato di conservazione. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento ad uso abitativo sito al piano terzo di un edificio condominiale ubicato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Italo Piccagli n. 5, nel quartiere La Giustiniana. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale e ascensore ed è distinto con il numero interno 9. Il bene è parte di un fabbricato condominiale costituito da sei piani fuori terra, a destinazione residenziale. Le condizioni generali dell'edificio (androne, scale, parti comuni...) risultano essere buone. L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi, con ambienti ben illuminati e areati grazie alla tripla esposizione e alla presenza di ampie finestre e balconi. L'appartamento è composto da: - ingresso; - soggiorno; - disimpegni; - cucina; - tre camere; - tre bagni; - quattro balconi. Gli ambienti interni risultano razionalmente distribuiti. Buone le finiture interne e lo stato manutentivo. Gli impianti (elettrico, idrico e sanitario) risultano presenti e funzionanti. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Cassia n. 1216 (ora via Piccagli 5), scala B, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 403, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento. Il locale si presenta in condizioni manutentive discrete, compatibili con la destinazione d'uso. Le superfici murarie risultano integre, prive di significativi segni di umidità o infiltrazioni. Non sono presenti segni importanti di criticità strutturale. La porta di accesso è in legno. E' presente l'impianto di illuminazione distinto da un punto luce a sospensione. E' stata redatta una		

	rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 (vedi allegati).
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, Municipio XV, più precisamente in via Cassia n. 1216, all'interno del quartiere La Giustiniana. In realtà la denominazione della localizzazione, via Cassia 1216, così come ancora riportata nei dati catastali, non deve trarre in inganno. La cantina è parte dello stesso immobile dell'appartamento, in via Italo Piccagli n.5. L'intero progetto originario dello stabile è riporta come localizzazione "via Cassia" a causa del fatto che la via di distribuzione all'epoca non era denominata, e solo in seguito fu chiamata via Piccagli. Il recepimento catastale è però avvenuto solo per l'appartamento e non per la cantina. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano seminterrato e consiste in un locale adibito a cantina, che pur identificato con un proprio sub, è di fatto da sempre di pertinenza dell'appartamento (bene 1). Tale vano catastalmente C/2 è servito, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale. L'ambiente si presenta in forma rettangolare, con pavimentazione in marmette e pareti intonacate. All'interno sono presenti scaffalature disposte lungo i lati longitudinali, utilizzate per il deposito di materiali e oggetti vari. L'impianto di illuminazione risulta presente e funzionante. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 26/02/2026 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.