

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 1122/2024 del R.G.E.

promossa da

**\*\*Omissis\*\***

contro

**\*\*Omissis\*\***

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1122/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.296,80</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

In data 17/08/2025, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email [rosellafalcone@gmail.com](mailto:rosellafalcone@gmail.com), PEC [ros.falcone@pec.archrm.it](mailto:ros.falcone@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2025 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 Cefalà Diana n.1, interno 2B, piano 1

## DESCRIZIONE

Appartamento sito in contesto condominiale al piano 1° in fabbricato di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. L'immobile sorge nel quartiere Borghesiana, nel Municipio VI di Roma Capitale a breve distanza dalla via Casilina, 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 a nord con appartamento di altra proprietà, interno 2A, a est con distacco verso Via Mussomeli, a ovest con appartamento di altra proprietà, interno 2C e con vano scala condominiale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	60,30 mq	1	60,30 mq	2,90 m	P1
Terrazza	137,50 mq	137,50 mq	0,25	34,38 mq	0,00 m	P1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la divisione del bene sarebbero necessarie opere murarie e di frazionamento impiantistico onerose e di complicata realizzazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>10/08/2012</b>	<b>**Omissis**, Proprietà 1/1</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1033, Part. 384, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 1.301,47 Piano 1
Dal al <b>29/01/2013</b>	<b>**Omissis**, proprietà 1/1</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1033, Part. 384, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 569,39 Piano 1
Dal <b>29/01/2013</b> al <b>26/09/2025</b>	<b>**Omissis** (CF <b>**OMISSIS**</b>), proprietà 1/1</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1033, Part. 384, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 569,39 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	384	504	6	A2	6	3,5 vani	80 mq	569,39 €	1	

#### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo

L'unità immobiliare è completamente ingombra di materiale di vario genere accatastato nelle stanze: oggetti, di uso personale delle occupanti, valigie, scatoloni vuoti, materiali che rendono difficile il passaggio e impediscono la visione completa di muri e pavimenti.

In alcuni punti il materiale arriva quasi a soffitto, come è possibile vedere dalle foto allegate, e rende difficoltoso il passaggio attraverso i locali.

Da quanto è stato possibile constatare, le finiture sembrano in discreto stato di conservazione. Sono presenti crepe dell'intonaco sulla parete confinante con l'interno 2C, e nella parte alte delle pareti del soggiorno e delle camere, dovute, dal racconto della proprietaria ai lavori effettuati in passato nelle unità immobiliari confinanti.

Il terrazzo esterno possiede pavimentazione in graniglia in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento possiede impianti sottotraccia (idrico, elettrico e riscaldamento) ma le utenze non sono attive, pertanto non è stato possibile verificarne la funzionalità. Sul terrazzo esterno è presente caldaia non funzionante.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parte di un fabbricato di n.3 piani fuori terra, con struttura portante realizzata in muratura di blocchetti di tufo e cordoli in cemento armato; i solai sono in laterocemento e le fondazioni sono di tipo continuo, come si evince dalla relazione di idoneità statica contenuta nel fascicolo di Condonò.

Per quanto riguarda le finiture interne, nel limite di quanto è stato possibile constatare data la presenza di materiale accatastato nelle stanze come descritto al punto precedente, l'appartamento presenta pavimentazione e rivestimenti in grès, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, è presente portoncino blindato. Gli impianti sono sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne la funzionalità data l'assenza di utenze attive. È presente una caldaia esterna non funzionante.

Il terrazzo perimetrale possiede una pavimentazione in mattonelle di graniglia

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata e dalla madre Sig.ra **\*\*Omissis\*\***, debitrice non datrice di ipoteca.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>27/12/1960</b>	<b>**Omissis**</b> , proprietà 1/1	<b>Atto di donazione e permuta terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Intersimone	27/12/1960	39776	16016
Dal <b>10/08/2012</b>	<b>**Omissis**</b> , proprietà 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Cavalaglio	10/08/2012	5135	3467
Dal <b>29/01/2013</b>	<b>**Omissis**</b> proprietà 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carmine Andretta	29/01/2013	30880	19044

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti e sono allegati alla presente perizia (All. 06\_Atto Notaio Intersimone del 27-12-1960 Rep. 39776; All. 07\_Atto Notaio Andretta del 29-01-2013\_Rep. 30880)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 25/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 27/02/2013  
Reg. gen. 20343 - Reg. part. 2590  
Importo: € 225.000,00  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00

#### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma il 02/05/2013  
Reg. gen. 42876 - Reg. part. 32280  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura  
Note: Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/06/2023  
Reg. gen. 79258 - Reg. part. 58154  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Note: Con provvedimento del G.E. Francesco Scolaro, del 17/06/2025, Rif. Procedura N.R.G. 524-1/2023, è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento nonché l'estinzione del relativo procedimento di esecuzione n.524 /2023 R.G.Es. E' stata ordinata la cancellazione del pignoramento.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/11/2024  
Reg. gen. 144699 - Reg. part. 107533  
A favore di **\*\*Omissis\*\***  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PRG vigente, l'edificio rientra in:

Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita /Artt. 62 NTA)

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla

MUNICIPIO: VI



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è stato edificato in assenza di licenza edilizia, per il medesimo è stata presentata al Comune di Roma in data 24 febbraio 1986 domanda di condono protocollo n. 24870, ed è stata rilasciata dal medesimo Comune di Roma in data 6 febbraio 1997 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19130. (All. 08\_Fascicolo Condono n.0024870\_24-02-85; All. 09\_Concessione in sanatoria n.19130 del 06-02-1997).

Per la realizzazione di modifiche interne, nonché per il frazionamento dell'immobile, stata successivamente presentata a Roma Capitale in data 6 dicembre 2011, una Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. protocollo n. 12875, per la quale è stato comunicato il relativo fine lavori a Roma Ca pitale in data 21 febbraio 2012 protocollo n. 21468.

E' stata presentata dalla scrivente una richiesta di accesso agli atti per visionare la D.I.A. ma il Comune ha risposto che, pur risultando la protocollazione della pratica, negli archivi comunali il fascicolo non è stato reperito (All. 10\_Risposta negativa accesso atti DIA prot.128765-2011)

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: dal punto di vista urbanistico, non avendo potuto visionare il progetto relativo all'ultima D.I.A. di cui sopra, non è possibile stabilire la legittimità della distribuzione planimetrica attuale pertanto nella sezione "Stima" verrà detratta cautelativamente una somma forfettaria per eventuali regolarizzazioni edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie sono indicativamente comprese tra € 500 e €700 annuali.

## 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 Cefalà Diana n.1, interno 2B, piano 1  
Appartamento sito in contesto condominiale al piano 1 in fabbricato di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. L'immobile sorge nel quartiere Borghesiana, nel Municipio VI di Roma Capitale a breve distanza dalla via Casilina, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 132.552,00**, da cui vanno decurtati gli oneri indicati nella tabella di seguito riportata

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 simili 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 2024
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 1° 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 "BORGHESIANA" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 1.800,00 per le abitazioni di I° fascia e di €/Mq 1.450,00, per le abitazioni di 2° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Zona Casilina Borghesiana Finocchio - Via Di Borghesiana" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni Civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana - Casilina Borghesiana Finocchio Via Di Borghesiana - 1° sem.2025			
ABITAZIONI CIVILI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.350	1.950
	CANONI (€/Mq/Mese)	6.80	9.80

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.100,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.576,00 ed €/Mq 2.355,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato 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 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Cefalà Diana n.1, interno 2B, piano 1	94,68 mq	1.400,00 €/mq	€ 132.552,00	100,00%	€ 132.552,00
Valore di stima:					€ 132.552,00

Valore di stima: € 132.552,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

**Valore finale di stima: € 116.296,80**

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 13/02/2026

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



- All. 01\_Report fotografico sopralluogo
- All. 01\_Estratto di mappa Fg 1033 Mapp 384
- All. 02\_Visura catastale Fg 1033 Mapp 384 Sub 504
- All. 03\_Planimetria catastale Fg 1033 Mapp 384 Sub 504
- All. 04\_Elaborato planimetrico\_1 Fg 1033 Mapp 384
- All. 05\_Elaborato planimetrico\_4 Fg 1033 Mapp 384
- All. 06\_Atto Notaio Intersimone del 27-12-1960 Rep. 39776
- All. 07\_Atto Notaio Andretta del 29-01-2013\_Rep. 30880
- All. 08\_Fascicolo Condonò n.0024870\_24-02-85
- All. 09\_Concessione in sanatoria n.19130 del 06-02-1997
- All. 10\_Risposta negativa accesso atti DIA prot.128765-2011
- All. 11\_Rilievo e calcolo superfici

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cefalà Diana n.1, interno 2B, piano 1°

Appartamento sito in contesto condominiale al piano 1 in fabbricato di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. L'immobile sorge nel quartiere Borghesiana, nel Municipio VI di Roma Capitale a breve distanza dalla via Casilina, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del PRG vigente, l'edificio rientra in:

- Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita /Artt. 62 NTA)
- Strumento di Attuazione  
TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O  
DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla  
MUNICIPIO: VI

**Prezzo base d'asta: € 116.296,80**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.296,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Cefalà Diana n.1, interno 2B, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	94,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	DA VERIFICARE		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in contesto condominiale al piano 1 in fabbricato di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare si compone di ingresso, soggiorno, due camere, bagno e terrazzo. L'immobile sorge nel quartiere Borghesiana, nel Municipio VI di Roma Capitale a breve distanza dalla via Casilina, in un contesto prevalentemente residenziale con servizi di vicinato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata e dalla madre Sig.ra **Omissis**, debitrice non datrice di ipoteca.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Roma il 27/02/2013

Reg. gen. 20343 - Reg. part. 2590

Importo: € 225.000,00

A favore di **\*\*Omissis\*\***

Contro **\*\*Omissis\*\***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/06/2023

Reg. gen. 79258 - Reg. part. 58154

A favore di **\*\*Omissis\*\***

Contro **\*\*Omissis\*\***

Note: Con provvedimento del G.E. Francesco Scolaro, del 17/06/2025, Rif. Procedura N.R.G. 524-1/2023, è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento nonché l'estinzione del relativo procedimento di esecuzione n.524 /2023 R.G.Es. E' stata ordinata la cancellazione del pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/11/2024

Reg. gen. 144699 - Reg. part. 107533

A favore di **\*\*Omissis\*\***

Contro **\*\*Omissis\*\***

Formalità a carico della procedura