

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare
307/2025 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto.....	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienza	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotto.....	8
Lotto.....	8
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 307/2025 del R.G.E.I.	11
Lotto.....	11

In data 15/09/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento presso il Tribunale Ordinario Civile di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente immobile per il diritto di proprietà:

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

DESCRIZIONE

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, numero due camere e veranda.

Il manufatto si trova nel Quartiere XXVIII "Monte Sacro Alto", sito nell'area nord-est della città di Roma, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 3; il Quartiere confina a nord con la Zona IV "Casal Boccone", a sud con i Quartieri XXIX "Ponte Mammolo" e XXI "Pietralata" e a ovest con il Quartiere XVI "Monte Sacro".

La zona di appartenenza, può definirsi discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici.

LOTTO

In considerazione delle caratteristiche tutte del bene pignorato è possibile considerare per il diritto di proprietà un lotto formato dal seguente bene:

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere di proprietà di:

- ***
Codice fiscale: ***

(Proprietà per 1/1)

CONFINI

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

I confini dell'appartamento sono: l'appartamento contraddistinto dall'intero numero 1, il giardino condominiale, il vano scale, salvo altri.

CONSISTENZA

- Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 71 mq.

La superficie commerciale di 71 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1,00) = 65 mq

- veranda (coefficiente pari a 0,60) = 6 mq

DATI CATASTALI

- Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

Indirizzo catastale: VIA GIOVANNI ALFREDO CESAREO n. 19 Interno 2 Piano 1

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	274	217	3	6	A/2	3	5,5 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte: 67 mq	€ 553,90

Catastralmente intestato a:

- 1) *** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:***

Corrispondenza catastale

I dati riportati nel censimento catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali, NCEU ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio è disponibile planimetria catastale presentata in data 8 gennaio 1987.

La summenzionata planimetria catastale mostra difformità, sulla scorta del rilievo eseguibile, rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; dei costi di aggiornamento del censimento catastale si è tenuto conto nell'ambito della stima del valore commerciale dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di riferimento ha rivestimento a intonaco tinteggiato e consta di numero cinque livelli in elevazione. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 19 della Via G. A. Cesareo e avviene mediante cancello metallico posto su strada di introduzione ad area pedonale pavimentata a piastrelle ceramiche e successivi gradini di conduzione all'androne dell'edificio a mezzo di portone di metallo e vetri; l'androne è pavimentato a pietra naturale, rivestito a intonaco tinteggiato con rampa di scale avente pedata e alzata rivestite in pietra naturale. L'edificio non è dotato di impianto ascensore; dalle informazioni assunte l'edificio risulta costituito in condominio senza servizio di portierato.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili (documentazione fotografica in allegato):

- portoncino d'ingresso – di tipo semplice;
- pavimentazione – pietra naturale;
- rivestimento – carta da parati;
- pavimentazione servizio igienico e cucina – piastrelle ceramiche;
- rivestimento servizio igienico e cucina – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- serramenti interni – legno ovvero materiale plastico;
- serramenti esterni – legno, metallo, vetro semplice ovvero doppio vetro, grate di sicurezza e avvolgibili in PVC;
- dotazioni servizio igienico – vaso, numero due lavabi, bidet e doccia.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto citofonico – semplice;
- impianto di riscaldamento – autonomo;
- impianto acqua calda sanitaria – caldaia esterna;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – collegato alla rete di distribuzione;
- impianto erogazione gas – collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione e manutenzione, esso immobile si può definire “da ristrutturare”.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, l'immobile, alla data di esso sopralluogo, è risultato nel possesso della parte eseguita.

PROVENIENZA

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Giorgio Valente Notaio in Palestrina - RM) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 11/06/1980
Reg. gen. 41121 - Reg. part. 31297
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- ***
Contro
- ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Giorgio Valente Notaio in Palestrina - RM) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo**
Iscritta a Roma 1 il 21/04/2015
Reg. gen. 37966 - Reg. part. 5910
Importo: Euro 10.000,00
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di
- ***
Contro
- ***

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile al ventennio, come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Giorgio Valente Notaio in Palestrina - RM) e in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

- **Atto giudiziario del 12/02/2025 – esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 26/03/2025

Reg. gen. 36692 - Reg. part. 27048

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

*** A favore di

Contro

- ***

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, mediante il Geoportale di Roma Capitale, e, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, la visura ha individuato il complesso edilizio di riferimento come segue:

- Sistemi e regole - Sistema Insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (artt. 44, 45 e 46 delle NTA)

L'attuale destinazione delle unità immobiliari pignorate risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Il manufatto in cui è ubicato il bene staggito è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Certificazioni- hanno dato esito negativo sino alla data attuale e non si è avuta risposta alcuna; il sottoscritto ha richiesto dichiarazione di irreperibilità del progetto afferente all'edificio di riferimento. La consultazione di atto di compravendita pertinente ad altro immobile ubicato nel medesimo edificio di riferimento ha consentito di individuare la licenza di costruzione numero 1843 rilasciata nel 1955 e la licenza di abitabilità numero 243 del 1956; il suddetto Ufficio, a seguito di richiesta presentata dallo scrivente, ha dichiarato che per l'edificio in parola non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità (già abitabilità).

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Municipio 3 – hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale – Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizi - hanno consentito di rintracciare l'istanza di Concessione in sanatoria protocollo 137550 del 1987 e la pertinente Concessione numero 107461 del 30 aprile 1998; la Concessione in parola, rilasciata dall'amministrazione con formale provvedimento, afferisce alla sanatoria di una veranda realizzata su terrazzo esterno e nella pertinente domanda non

vengono dichiarate difformità, oltre a quella oggetto di domanda, rispetto alla licenza edilizia o concessione.

Tenuto conto di tutto quanto sopra descritto, lo scrivente può unicamente considerare il cennato titolo edilizio abilitativo in sanatoria, rimettendo ogni diversa considerazione e determinazione di merito all'Ill.mo Giudice.

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata Concessione in sanatoria, sulla scorta dei rilievi eseguibili, rappresenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; 2. Realizzazione di soppalco; è possibile reputare che le dette difformità possano essere regolarizzabili mediante titolo abilitativo in sanatoria (1.) e mediante titolo per ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (2.); i costi complessivi di "regolarizzazione" (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 5.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni afferenti alla regolarità edilizia dell'immobile di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico-amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

Certificazioni energetiche

Per l'appartamento in parola, sulla scorta degli accertamenti eseguibili e degli elementi disponibili in sede di accesso, non è stato possibile preparare un "Attestato di Prestazione Energetica" in considerazione della indisponibilità di elementi tecnici relativi all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

LOTTO

Dall'atto di pignoramento risulta che l'immobile è stato pignorato per intero. Lo scrivente ha proceduto alla formazione del così costituito lotto:

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2**

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) - quotazione, I semestre 2025, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 3.150,00 al mq;
- listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR), struttura della camera di Commercio di Roma, che offre valori delle quotazioni correnti del mercato immobiliare di Roma e provincia; vengono pubblicati rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati - quotazione media, anno 2025, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 2.850,00 al mq
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione media, anno 2025, immobili del tipo in parola, pari a circa € 3.000,00 al mq;

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche, qualità e stato di manutenzione dell'immobile pari a 0,95 alle quotazioni (cfr Come si stima il valore degli immobili di M. Tamborrino ed. Il sole 24 ore, Indicazioni Quotazioni ed. FIAIP), considerando e ponderando le caratteristiche tutte dell'immobile, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda, ad € 2.850,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $2.850,00 \text{ €/mq} \times 71,00 \text{ mq} = \text{€ } 202.350,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 202.350,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza del bene oggetto di pignoramento (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 2.600,00, può essere assunto pari ad € 184.600,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2	71,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 184.600,00	1/1	€ 184.600,00
Totale lotto:					€ 184.600,00

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

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

Roma, 12 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura storica catastale bene
4. Planimetria catastale bene
5. Formalità relative alle indagini ipotecarie eseguite presso "Roma 1"
6. Atto di provenienza RP 31297/1980
7. Documentazione relativa alla concessione edilizia in sanatoria
8. Documentazione relativa alla ricerca dei titoli edilizi abilitativi

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2025 DEL R.G.E.I.

LOTTO

Bene – Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) -- Via Giovanni Alfredo Cesareo civico 19 - Piano 1 Interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 217 Sub. 3, Zc 6, Categoria A/2	Superficie Commerciale	71 mq
Descrizione:	L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, numero due camere e veranda. I confini dell'appartamento sono: l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 1, il giardino condominiale, il vano scale, salvo altri.		

