

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Filippo Cascone, nell'Esecuzione Immobiliare
481/2025 del R.G.E.I., G.E. Dott.ssa Miriam Iappelli

promossa da

)

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienza.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotto.....	9
Lotto.....	9
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 481/2025 del R.G.E.I.....	12
Lotto.....	12



In data 16/10/2025, 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.

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

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, numero due camere e area esterna di pertinenza.

Il manufatto si trova nel Quartiere XXIII "Alessandrino", sito nell'area est della città di Roma, ricompreso all'interno del territorio del Municipio 5; il Quartiere confina a nord con la Zona VIII "Tor Sapienza", a est con la Zona XII "Torre Spaccata", a sud con il Quartiere XXIV "Don Bosco" e a ovest con il Quartiere XIX "Prenestino-Centocelle".

La zona di appartenenza, può definirsi discretamente servita con presenza di servizi pubblici e privati e con collegamenti mediante mezzi pubblici; è raggiungibile dalle stazioni della Metropolitana Linea C: "Alessandrino", "Torre Spaccata" e "Parco di Centocelle".

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 del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

I confini dell'appartamento sono: l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 6, il distacco verso Via del Campo, il vano scale, salvo altri.

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

L'immobile, sulla scorta dello stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 66 mq.

La superficie commerciale di 66 mq in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1,00) = 65 mq
- area esterna di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 1 mq

DATI CATASTALI

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**
Indirizzo catastale: Via del Campo n. 22 Interno 7 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	950	1	9	5	A/4	3	3,5 vani	Totale: 65 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq	€ 524,20	2

Catastalmente 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 1 ottobre 2007.

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 sei livelli in elevazione. L'ingresso all'immobile è possibile dal civico 22 della Via del Campo e avviene mediante portone di metallo e vetri posto su strada di introduzione all'androne dell'edificio pavimentato a marmette di graniglia, 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 blindato;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti – rifiniti a intonaco tinteggiato ovvero controsoffitto tinteggiato ove presente;
- serramenti esterni – metallo con doppio vetro e avvolgibili di PVC;
- dotazioni servizio igienico – vaso, lavabo, 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 del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

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 del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

Come desumibile dalla documentazione in atti (Certificazione notarile preparata dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia - PG) 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 28/02/2008

Reg. gen. 25485 - Reg. part. 13363
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-
Codice fiscale

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)
Codice fiscale
- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)
Codice fiscale
- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/3)
Codice fiscale

Si precisa che nella summenzionata nota R.P. 13363/2008 le quote di attribuzione del diritto proprietà riferite ai venditori non sono rispondenti a quanto discende dalle appresso note di trascrizione.

• **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 17/11/1982

Reg. gen. 72711 - Reg. part. 52726

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con)
Nato a
- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con)
Nata a il

Contro

-
Nata ad

Si precisa che nella sopra menzionata trascrizione R.P. 52726/1982 l'immobile viene catastalmente identificato al foglio 950, particella 1, subalterno 7 anziché subalterno 9.

• **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**

Trascritto a

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 3/6 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)
Codice fiscale
- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)
Codice fiscale
- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/6)
Codice fiscale

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 3/6)
Codice fiscale

Si precisa che non risulta trascritta la successione in morte del sig. deceduto in data.

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo**

Iscritta a Roma 1 il 28/02/2008

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 4894

Importo: Euro 354.790,00

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI (RM)

Codice fiscale 06978161005

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

Codice fiscale

- (Debitore non datore di ipoteca)

Codice fiscale

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

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 06/04/2023 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 12/05/2023

Reg. gen. 59476 - Reg. part. 43194

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-)

Codice fiscale

Contro

-

Codice fiscale

- **Atto giudiziario del 29/04/2025 - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 30/05/2025

Reg. gen. 68918 - Reg. part. 50519

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-)

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 da ristrutturare - Tessuti nei Programmi Integrati Prevalentemente Residenziali (artt. 51, 52 e 53 delle NTA) - Programma Integrato PRINT Res. Mun. VII N.3 Alessandrino - Municipio V

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.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Speciale Condonò Edilizio - hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Municipio 5 - hanno dato esito negativo.

Le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni - in relazione al progetto dell'edificio di riferimento e ai titoli abilitativi assentiti hanno dato esito negativo sino alla data attuale.

Inoltre, le ricerche eseguite presso Roma Capitale - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni - archivio informatico - hanno consentito di individuare la dichiarazione di abitabilità numero 2 del 1960 che risulta essere riferita all'edificio in questione e al primo progetto per la costruzione dello stesso numero 16288 del 1957.

Considerato tutto quanto sopra descritto, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi, dell'epoca di erezione e della documentazione disponibile si reputa unicamente possibile considerare la planimetria catastale.

- **Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7**

L'esame della documentazione grafica afferente alla summenzionata planimetria, 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 come da "planimetria catastale" (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 del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7

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 € 2.250,00 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 € 2.350,00 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 € 2.400,00 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 0,90 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 € 2.100,00.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $2.100,00 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = \text{€ } 138.600,00$; dunque il valore di mercato più probabile dell'immobile considerato libero può essere assunto pari a € 138.600,00.

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 € 1.900,00, può essere assunto pari ad € 125.400,00.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7	66,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 125.400,00	1/1	€ 125.400,00
Totale lotto:					€ 125.400,00

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, 6 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 compravendita RP 13363/2008
7. Richieste formali di accesso agli atti
8. Dichiarazione di abitabilità numero 2 del 1960



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 481/2025 DEL R.G.E.I.**

LOTTO

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via del Campo civico 22 - Piano 2 Interno 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 950, Part. 1 Sub. 9, Zc 5, Categoria A/4	Superficie Commerciale	66 mq
Descrizione:	<p>L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, numero due camere e area esterna di pertinenza.</p> <p>I confini dell'appartamento sono: l'appartamento contraddistinto dall'interno numero 6, il distacco verso Via del Campo, il vano scale, salvo altri.</p>		

