
TRIBUNALE DI ROMA

IV^SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 1051/2022 del R.G.E. –
Giudice, dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	4
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	5
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	5
Titolarità.....	5
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	5
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO a Roma (RM), via Anagnina 375, piano S1.....	5
Confini	5
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	6
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO a Roma (RM), via Anagnina 375, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	6
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO a Roma (RM), via Anagnina 375, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	7
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	7
Dati Catastali.....	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	8
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	8
Precisazioni	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1.....	8
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	8



Stato conservativo	9
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	9
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	9
Parti Comuni	10
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	10
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1 Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	10
Stato di occupazione	10
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	10
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	10
Provenienze Ventennali	10
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	10
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	13
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	14
Normativa urbanistica	14
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1	14
Bene N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 e N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1 E BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 e N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, PIANO T E BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1	15
Stima / Formazione lotti	15
ELENCO ALLEGATI:	18



INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2023 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), in via Anagnina 375, edificio B, interno 1, piano T-S1.
- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma (RM), in via Anagnina 375, piano S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

L'unità abitativa pignorata è parte dell'edificio "B" del complesso residenziale di via Anagnina n. 375, situato nella porzione sud-est dell'Agro Romano, all'interno dei confini del VII° Municipio, in prossimità della zona Casal Morena.

In particolare, detto complesso residenziale è costituito da 3 edifici con i relativi box-auto -denominati rispettivamente "A", "B", e "C"- e da una corte comune con ingresso pedonale e carrabile contraddistinto appunto col civico 375 di via Anagnina.

Più nel dettaglio, l'appartamento pignorato (censito in catasto al fg 1008, part 1720, sub 12 graffato con il sub 54) si trova -come detto- nell'edificio "B" e si sviluppa su due piani (piano terra e piano seminterrato) collegati tra loro da una scala interna ed è distinto con l'interno n. 1.

L'appartamento pignorato è composto, al piano terra, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un terrazzo, da un giardino pertinenziale (in parte pavimentato), e, al piano seminterrato, da un disimpegno, da due stanze da letto e da un bagno. Infine, per completezza di descrizione, va riferito che il predetto giardino pertinenziale si trova a circa un metro al disotto del piano di calpestio del terrazzo con il quale è collegato tramite una scala esterna.

Va tuttavia evidenziato che il piano seminterrato dell'immobile pignorato da un punto di vista urbanistico ha solamente come destinazione d'uso quella non residenziale, invece, esso è stato impropriamente oggetto di cambio d'uso (sono stati realizzati i prima descritti disimpegno, bagno e due vani da letto).

In definitiva, per essere più chiari, il piano seminterrato è stato assentito dal Comune solamente come cantina e lavatoio.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e tratta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati). Nella suddetta planimetria dell'immobile pignorato, nei vani in cui vi è stato il predetto cambio d'uso, è stata riportata tra parentesi anche la destinazione d'uso originaria, cioè quella del progetto assentito.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1



Il box-auto pignorato è parte del complesso residenziale di via Anagnina n. 375, il quale è situato nella porzione sud-est dell'Agro Romano, all'interno dei confini del VII° Municipio, in prossimità della zona Casal Morena.

In particolare, detto complesso residenziale è costituito da 3 edifici con i relativi box-auto -denominati rispettivamente "A", "B", e "C"- e da una corte comune con ingresso pedonale e carrabile contraddistinto appunto col civico 375 di via Anagnina.

Più nel dettaglio, il box-auto pignorato, con involucro planimetrico pressoché rettangolare (censito in catasto al fg 1008, part 1720, sub 70), è situato al piano seminterrato del complesso immobiliare. Esso è accessibile da una corsia di manovra comune con ingresso dalla rampa carrabile a servizio della palazzina B. Nella planimetria catastale, il bene pignorato è denominato come box-auto n. 1 dell'edificio B.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica del bene pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegato).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM), in via Anagnina n. 375, edificio "B", interno 1, piano T-S1.
- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma (RM), in via Anagnina n. 375, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

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

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

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

- Eredità giacente di **** Omissis **** nella persona del curatore, **** Omissis **** (piena proprietà 1/1).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

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

- Eredità giacente di **** Omissis **** nella persona del curatore, **** Omissis **** (piena proprietà 1/1).

CONFINI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

L'appartamento pignorato confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala comune, con appartamento int. 2 e con corsia di manovra dei box-auto.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Il box-auto pignorato confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corsia di manovra comune, con terrapieno su due lati e con altro box-auto (nell'atto di compravendita del 2010 il box-auto confinante è denominato n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione		45,0 mq	1,00	45,0 mq		T
Terrazzo		17,2 mq	0,25	4,3 mq		T
Giardino		19,0 mq	0,10	1,9 mq		T
Cantina e lavatoio		52,1 mq	0,35	18,2 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				69,4 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69 mq		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (22/11/2023), la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva del bene pignorato è di 69 mq, in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi e dei pilastri interni, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm), al 25% la superficie del terrazzo, al 10% la superficie del giardino pertinenziale, al 50% l'ingombro della scala interna (calcolato nella sua proiezione planimetrica) e al 35% quella del piano seminterrato (essendo questo piano stato assentito unicamente come cantina e lavatoio).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Box-auto		15,8 mq	1,00	15,8 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				15,8 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16 mq		



Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (22/11/2023), la superficie commerciale lorda complessiva del bene pignorato è di 16 mq in cifra tonda, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi e dei pilastri interni, al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati fg 1008, part 1720, sub. 12 graffato sub 54, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani. Superficie Totale: 57 mq. Totale: escluse aree scoperte: 49 mq Rendita € 568,10. Piano T-S1.

Vedi visura storica catastale allegata.

Va precisato che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta il **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore ereditario **** Omissis **** (si veda in allegato la nota di trascrizione del decreto di nomina del curatore, formalità **** Omissis **** al n. **** Omissis ****).

Infatti, la sua successione fu devoluta per legge in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali per ciò risultano intestatari del bene in Catasto (si veda anche in allegato la nota di trascrizione del certificato di denunciata successione, formalità del **** Omissis **** al n. **** Omissis ****).

Successivamente, né è stata trascritta l'accettazione dell'eredità, né a seguito del ricorso ex art. 749 cpc i chiamati all'eredità l'hanno accettata. Di conseguenza, l'eredità della sig.ra **** Omissis ****, come detto, è stata dichiarata giacente nella persona del curatore ereditario, **** Omissis ****.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati fg 1008, part 1720, sub 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 14mq. Superficie: 15 mq Rendita € 65,80. Piano S1.

Vedi visura storica catastale allegata.

Va precisato che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta il **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente nella persona del curatore ereditario **** Omissis **** (si veda in allegato la nota di trascrizione del decreto di nomina del curatore, formalità **** Omissis **** al n. **** Omissis ****).

Infatti, la sua successione fu devoluta per legge in favore dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, i quali per ciò risultano intestatari del bene in Catasto (si veda anche in allegato la nota di trascrizione del certificato di denunciata successione, formalità del **** Omissis **** al n. **** Omissis ****).

Successivamente, né è stata trascritta l'accettazione dell'eredità, né a seguito del ricorso ex art. 749 cpc i chiamati all'eredità l'hanno accettata. Di conseguenza, l'eredità della sig.ra **** Omissis ****, come detto, è stata dichiarata giacente nella persona del curatore ereditario, **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	1720	12 54	6	A3	2	4 vani	Superficie Totale: 57 mq Totale: escluse aree scoperte: 49 mq.	568,10 €	T-S1	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale del 1997 (che è quella di primo impianto) non corrisponde con lo stato di fatto dell'appartamento pignorato riscontrato durante il sopralluogo del 22/11/2023.

Infatti, al piano terra, il bene pignorato ha nella zona-giorno una portafinestra di accesso al terrazzo, invece nella planimetria è stata rappresentata una finestra.

Inoltre, al piano seminterrato, nella planimetria catastale i vani sono stati indicati, rispettivamente, come cantina e come stenditoio. Invece, detti vani -come già accennato- sono stati oggetto sia di un cambio d'uso in residenziale, sia di una diversa distribuzione interna dei vani. Infatti, al piano seminterrato, con la costruzione di due tramezzi sono stati poi realizzati (in luogo delle superfici destinate a cantina e a stenditoio) due camere da letto, un bagno e un disimpegno.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	1720	70	6	C6	13	14 mq	15 mq	65,80 €	S1	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale del box-auto è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo del 22/11/2023.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli



attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

L'immobile pignorato si trova complessivamente in mediocri condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 22/11/2023.

Le finiture e i materiali dell'unità abitativa possono considerarsi normali. Le pareti dei vani del piano terra sono, in parte, intonacate e tinteggiate e, in parte, rivestite con materiale ceramico. Mentre, al piano seminterrato, le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono, in parte, intonacate e tinteggiate e, in parte, rivestite con materiale ceramico.

I pavimenti sono in materiale ceramico ad eccezione di quello della stanza da letto del piano terra che è in laminato con effetto legno. Gli infissi esterni, realizzati con vetrocamera, sono dotati di inferriate e sono in buone condizioni manutentive.

Ho riscontrato segni di pregresse infiltrazioni d'acqua e di muffe sulla maggior parte delle pareti dei vani del piano seminterrato dovute, in parte, a risalita d'acqua per capillarità e, in parte, ad acqua infiltratasi dal piano terra dell'appartamento stesso. Infatti, sulla base di quanto riferito dal curatore ereditario, c'era stata una perdita d'acqua da una tubazione della cucina che aveva poi determinato un allagamento nel bene pignorato (perdita che il curatore aveva poi fatto riparare).

Inoltre, al piano terra, ho anche riscontrato un rigonfiamento di una porzione del pavimento in laminato e un segno di una pregressa infiltrazione d'acqua nel bagno (in corrispondenza dell'angolo diedro orizzontale formato dalla parete d'ambito e dal soffitto). Infine, la porta d'ingresso alla stanza da letto del primo piano era fuori dai suoi cardini, appoggiata.

Va poi riferito che l'appartamento pignorato ha un impianto termico autonomo con caldaia, posta nel ripostiglio del terrazzo, verosimilmente alimentata a gas (e ciò sulla base di quanto riferito dal curatore ereditario nel sopralluogo, tenuto conto che egli non aveva le chiavi per aprire detto ripostiglio).

Si segnala anche che, per quanto riscontrato nel sopralluogo, nell'appartamento pignorato non erano attive le utenze del gas e dell'elettricità, ma solo quella dell'acqua.

Si segnala, inoltre, che per l'immobile pignorato il curatore ereditario non aveva copia (né le ha prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.).

Non è stata redatta l'APE perché il curatore non disponeva della documentazione obbligatoria da allegare, cioè il libretto della caldaia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria e i rapporti di controllo tecnico per la sua manutenzione.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Il box-auto pignorato si trova complessivamente in mediocri condizioni manutentive, vi erano lievi segni di infiltrazioni d'acqua su una parete d'ambito (provenienti verosimilmente dal retrostante terrapieno), per quanto riscontrato nel sopralluogo.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale costituito come già detto dai 3 edifici -denominati rispettivamente "A", "B", e "C"- e dalla prima menzionata corte comune. Nel regolamento condominiale (vedi allegato), si legge: "n. 2 giardini condominiali di uso esclusivo delle palazzine "A" e "C"".

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale costituito come già detto dai 3 edifici -denominati rispettivamente "A", "B", e "C"- e dalla prima menzionata corte comune. Nel regolamento condominiale (vedi allegato), si legge: "n. 2 giardini condominiali di uso esclusivo delle palazzine "A" e "C"".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1 **BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1**

L'immobile, di cui sono parte i due beni pignorati, è un fabbricato con copertura piana che si sviluppa su 5 piani fuori terra e su un piano seminterrato. Il fabbricato è caratterizzato da elementi portanti verticali in cemento armato e da impalcati piani in latero-cemento. Le facciate del fabbricato hanno un rivestimento a faccia-vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

L'appartamento pignorato era libero da persone ma non da cose (vi erano mobili, armadi, letti, masserizie varie, ecc.).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Il box-auto pignorato al momento del sopralluogo era occupato da scaffalature e da masserizie di vario tipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/2022	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				**** Omissis ****	**** Omissis ****



		Registrazione			
		Presso	Data	rep.	
Dal 9/11/2010 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/11/2010	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/11/2011	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2001 al 9/11/2010	**** Omissis ****	Atto di mutamento denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/01/2001	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1994 al 24/01/2001	**** Omissis ****	Atto di mutamento denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda	14/09/1994	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1994 al 14/09/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	29/03/1994	**** Omissis ****	**** Omissis ****



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			**** Omissis ****
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/2022	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	rep.	
		**** Omissis ****			
Dal 9/11/2010 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/11/2010	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/11/2011	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2001 al 9/11/2010	**** Omissis ****	Atto di mutamento denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/01/2001	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1994 al 24/01/2001	**** Omissis ****	Atto di mutamento denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	14/09/1994	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/1994 al 14/09/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	29/03/1994	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Sia per il sub 12 che per il sub 54:

ISCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio **** Omissis **** del 09/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

TRASCRIZIONE del 30/01/2017 - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** Pubblico ufficiale ROMA 5, TUSCOLANO Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** ATTO PER CAUSA DI MORTE - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO.



TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare ****Omissis **** Registro Generale **** Omissis ****
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio **** Omissis **** del ****Omissis
**** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

ISCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare ****Omissis **** Registro Generale ****Omissis ****
Pubblico ufficiale ****Omissis **** Repertorio ****Omissis **** del 09/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 30/01/2017 - Registro Particolare ****Omissis **** Registro Generale ****Omissis ****
Pubblico ufficiale ROMA 5, TUSCOLANO Repertorio ****Omissis **** del ****Omissis **** ATTO PER CAUSA DI
MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare ****Omissis **** Registro Generale ****Omissis ****
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio ****Omissis **** del ****Omissis **** ATTO PER CAUSA DI
MORTE - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO.

TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare ****Omissis **** Registro Generale ****Omissis ****
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio ****Omissis **** del ****Omissis
**** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato
nella tavola 19, foglio 1008, nel sistema insediativo "Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati
prevalentemente residenziali" (Art. 51,52 e 53 delle NTA).

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è ubicato nelle c.d. aree urbanizzate del Piano Territoriale
Paesistico Regionale (PTPR).

BENE N° 2 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato
nella tavola 19, foglio 1008, nel sistema insediativo "Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati
prevalentemente residenziali" (Art. 51,52 e 53 delle NTA).

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è ubicato nelle c.d. aree urbanizzate del Piano Territoriale
Paesistico Regionale (PTPR).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, EDIFICIO B, PIANO T-S1 E BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

Il complesso residenziale, di cui fa parte il fabbricato B, all'interno del quale si trovano i due beni pignorati, è
stato realizzato con concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Roma alla società costruttrice,
****Omissis ****, in data 18/03/1993, n. **222/C, protocollo 5750/92** (vedi allegato).



Va anche precisato che per il predetto complesso immobiliare, prima della suddetta concessione 222/C, fu rilasciate dal Comune la concessione n. 46/c del 25/02/1992.

Per il rilascio di queste concessioni -come si legge dall'atto del Notaio ****Omissis **** rep. ****Omissis **** racc. ****Omissis **** del 9/11/2010, trascritto in data ****Omissis **** formalità n. ****Omissis **** - furono sottoscritti due atti d'obbligo entrambi a rogito del Notaio Politi di Roma, rispettivamente, il 10/01/1991, rep. n. 25268, trascritto il 12/01/1991 al n. 5062 di formalità, e il 11/02/1993, rep. n. 31719 trascritto il 12/02/1993 al n. 6342 di formalità.

Questo secondo atto d'obbligo -come si legge anche dal titolo edilizio in variante- prevedeva il parcheggio condominiale, il giardino pensile e il mantenimento permanentemente della destinazione d'uso di progetto assentito al piano servizi e al piano interrato.

La società costruttrice ha poi presentato in Comune un elaborato progettuale (**protocollo 5750/92; vedi allegato**), quale "variante" all'originario progetto, su cui è stato stampigliato il parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Roma, espresso nella seduta del 20 ottobre 1992.

Ciò premesso, dal confronto tra la planimetria di progetto assentito del complesso residenziale, approvato - come detto- il 20 ottobre 1992 dalla Commissione Edilizia, e lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento pignorato, ho riscontrato le seguenti difformità:

- 1) il piano seminterrato dell'immobile pignorato, che nel progetto assentito è destinato esclusivamente a cantina/lavatoio, è stato impropriamente trasformato in superficie residenziale (come già illustrato nel precedente capo: "Corrispondenza catastale"). Di conseguenza, l'intero piano seminterrato dovrà essere oggetto di ripristino in cantina e lavatoio (così come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di progetto assentito);
- 2) i prospetti dell'appartamento sono difformi rispetto al progetto assentito perché, al primo piano, è stata realizzata una portafinestra in luogo di una finestra nella zona-giorno e, sul terrazzo pertinenziale, è stato realizzato un ripostiglio in muratura (quello nel quale -come già detto- dovrebbe essere stata alloggiata la caldaia dell'appartamento);
- 3) il prospetto del giardino è difforme; infatti la forma della porzione di giardino non pavimentata -che nel progetto assentito aveva un inviluppo planimetrico rettangolare- ha oggi un lato curvo che segue il percorso della rampa condominiale di accesso ai garage della palazzina B.

In definitiva, per sanare dette difformità si dovrà presentare in Municipio una SCIA in sanatoria (cioè a opere eseguite) che preveda il ripristino della destinazione non residenziale di tutto il piano seminterrato del bene pignorato e che sani le difformità dei prospetti prima descritte.

Si segnala, infine, che per l'edificio B è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza di agibilità n. 103 in data 9/11/1994.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, INTERNO 1, PIANO T E BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM), VIA ANAGNINA 375, PIANO S1

In base a quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, sui due beni pignorati gravano debiti nei confronti del condominio:

- di importo pari a € 7.568,93 come da bilancio consuntivo 2023 (per l'appartamento pignorato) e di 305,66 (per il box-auto pignorato).



- che le spese straordinarie negli ultimi due esercizi (cioè nel 2022) hanno riguardato solamente l'ascensore (di cui però non mi ha fornito l'importo di spettanza per i due beni pignorati).

Inoltre, l'amministratore mi ha comunicato che "all'ultima assemblea è stata approvata l'installazione di un impianto d'irrigazione al costo di euro 1.450,00 iva inclusa e una isola ecologica al costo di euro 2.000,00 più iva."

L'importo medio annuo delle spese ordinarie condominiali ammonta, rispettivamente, a euro 499,73 per l'appartamento pignorato (come da bilancio preventivo 2024) e a euro 43,62 per il box-auto pignorato (come da bilancio preventivo 2024).

INFINE, PER QUANTO RIGUARDA I VALORI MILLESIMALI, NELLA TABELLA A, L'APPARTAMENTO PIGNORATO HA 17,063 MILLESIMI DI PROPRIETÀ E IL BOX 0,343 MILLESIMI DI PROPRIETÀ 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), in via Anagnina 375, interno 1, edificio B, Piano T e S1 (in Catasto al fg 1008, part 1720, sub. 12 graffato sub 54).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Box-auto ubicato a Roma (RM), in via Anagnina 375, Piano S1 (in Catasto al fg 1008, part 1720, sub. 70).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dei due beni pignorati è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche (Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.

Bene 1:

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori medi del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2023" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari in c.t. a 2.000 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 138.000 in c.t.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche consultato la banca dati di Comparabilia, che fornisce i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, individuando il livello del prezzo di mercato del segmento dell'immobile in esame. Per il nostro segmento di mercato, è risultato che sono stati compravenduti di recente:

- 1) immobile compravenduto in data 7/2023 al prezzo di € 285.000,00, ubicato a Roma, in via Anagnina 318 (fg 1011, part 906), con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 155;
- 2) immobile compravenduto in data 9/2023 al prezzo di 340.000,00 €, ubicato a Roma, in via Anagnina 323 (fg 1011, part 8) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 148,00;



3) immobile compravenduto in data 10/2023 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato a Roma, in via del casale Santarelli (fg 1011, part 797) con una superficie catastale totale (riportata nella visura catastale) di mq 109,00.

Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto dei predetti tre immobili è in c.t. 1.950 €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello medio dei due listini.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 4%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%), uno per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica, catastale e per le opere di ripristino del piano seminterrato, stimati in complessivi 12 mila euro, incluso il compenso dei professionisti. Infine, vanno detratte le spese condominiali insolute prima esposte. In conclusione, l'appartamento pignorato ha un valore di stima in c.t. pari a **€ 99.300,00**.

Bene 2:

Il valore unitario impiegato nella stima del box-auto è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori medi del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2023" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base della media dei valori massimi individuato coi due predetti listini, il valore unitario del box-auto è risultato pari in c.t. a 950 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 15.200 in c.t.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 3%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 10%). In definitiva, il box-auto pignorato ha un valore di stima in c.t. pari a **€ 13.200,00**.

In conclusione, i due beni pignorati hanno un valore complessivo di stima in c.t. pari a **€ 112.500,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - in via Anagnina, 375, interno 1, piano T-S1, edificio B.	69,0 mq	1.439,13 €/mq	€ 99.300,00	100,00%	€ 99.300,00
Bene N° 2 - Box-auto Roma (RM) - in via Anagnina, 375, piano S1.	16,0 mq	825,0 €/mq	€13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 112.500,00



ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita a rogito del Notaio ****Omissis ****.
2. Atto di mutamento denominazione del Notaio ****Omissis ****.
3. Atto di mutamento denominazione del Notaio ****Omissis ****.
- 3 bis. Atto di compravendita a rogito del Notaio ****Omissis ****.
4. Visure catastali storiche dei due immobili pignorati.
5. Planimetrie catastali dei due immobili pignorati.
6. Documentazione edilizio-urbanistica rilasciata dal Comune di Roma (concessione edilizia, progetto assentito, atto d'obbligo, licenza di abitabilità, ecc.).
7. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei 2 immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo.
8. Ispezione ipotecaria dei due immobili pignorati (incluse nota di trascrizione del certificato di denunciata successione, nota di trascrizione del decreto di nomina del curatore ereditario e nota di ipoteca volontaria).
9. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, I° semestre 2023".
10. Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2023.
11. Relazione notarile ipocatastale.
12. Regolamento condominiale.
13. Documentazione fotografica.

