

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 1203/2015 del R.G.E. alla quale sono state riunite le RGE 194/2025 e RGE 519/2025.

promossa da

\*\*\*

contro

\*\*\*



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	
Titolarità .....	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria dati catastali.....	
Dati catastali.....	
Precisazioni.....	
Stato conservativo .....	
Parti comuni.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	
Stato di occupazione .....	
Provenienze ventennali.....	
Formalita pregiudizievoli .....	
Normativa urbanistica .....	
Regolarita edilizia .....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Elenco allegati.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare .....	



All'udienza del 01/06/2016, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, Fax 06 97254535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

La presente relazione sostituisce integralmente le precedenti (depositate nella procedura esecutiva rge 1203/2015, promossa da \*\*\* avente ad oggetto la sola quota di 1/6 del diritto di proprietà del bene pignorato), in forza della riunione delle procedure RGE 194/2025 riunita dalla Presidente il 24/03/2025 e RGE 519/2025 riunita dalla Presidente il 20/06/2025 alla procedura RGE 1203/2015 precedente in ordine temporale.

**RGE 194/2025:** promossa dallo stesso creditore \*\*\* in danno del Sig. \*\*\* in forza della sentenza n. 3124/2024 emessa dalla Corte di Appello di Roma, pubblicata il 07/05/2024 (RG 6233/2020) ed avente ad oggetto la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà del medesimo immobile.

**RGE 519/2025:** promossa dallo stesso creditore, \*\*\* in forza della sentenza n. 9016/2015 del Tribunale di Roma, pubblicata il 24.04.2015 ed avente ad oggetto la quota pari a 2/6 del diritto di proprietà del medesimo immobile.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Enea 65, interno 1, piano S1

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è contraddistinto dai seguenti dati catastali: foglio 904, part.453, sub.3 ed è posizionato al piano seminterrato di uno stabile destinato prevalentemente ad uso abitativo, con la presenza di alcuni locali commerciali al piano terra. Il fabbricato si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed è dotato di ascensore. L'edificio ricade nel quartiere Appio-Tuscolano, ha una pianta rettangolare ed affaccia esclusivamente su Via Enea e su corte retrostante, è stato realizzato nel 1950 ed è sito nel Comune di Roma Capitale, Municipio M07, ex IX, precisamente in Via Enea 65, strada che collega la Via Tuscolana con la Via Appia Nuova, risultando pressoché perpendicolare a queste ultime. Le arterie più importanti sono la Via Tuscolana, che divide in due sezioni il quartiere e le consolari di confine sud, la Via Appia Nuova, e nord, la Via Casilina, mentre la Piazza dei Re di Roma costituisce il centro nevralgico del traffico automobilistico proveniente dalle due direzioni di Via Appia Nuova e dai quartieri Tuscolano da nord e Appio-Latino da sud. La zona è ricca di tutti i servizi ed è ben servita dalla linea A della metropolitana. Essendo un'area ad elevata densità abitativa scarseggiano le aree destinate a parcheggio. La porzione immobiliare si compone di uno spazioso ingresso adibito a soggiorno, sebbene privo di finestre, da questo è possibile accedere ad una camera e ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina e al bagno. Vi è infine un cortile di circa 31 mq. L'ingresso ha una superficie utile pari a 15,23 mq ed un'altezza variabile (da 2,20 m a 2,90 m) per via della presenza di due distinte aree soppalcate. Il disimpegno è interamente soppalcato e si estende per 1,24 mq ed ha un'altezza pari a 2,10 m. Il bagno e la cucina presentano una superficie rispettivamente



pari a 4,41 mq e 13,69 mq ed un'altezza pari a 2,90 m. Anche per quel che riguarda la camera da letto l'altezza è pari a 2,90 m e la superficie della stessa è di 15,77 mq. Gli ambienti finestrati affacciano verso nord-ovest, dalla cucina con una porta finestra si accede al cortile-giardino. Questo si sviluppa per l'intera larghezza dell'appartamento, e si suddivide in due zone: una pavimentata di circa 10 mq e coperta da una tettoia ed un'altra adibita a giardino. La superficie utile rilevata ammonta a 50,34 mq, la lorda a mq 56,17 a cui si aggiunge quella del cortile (31,00 mq).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ai sensi dell'ex art. 567 è completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- \*\*\*

Stato civile libero

- \*\*\*

Nata a\*\*\*

- \*\*\*

Stato civile libero

L'immobile viene posto in vendita per l'intera porzione immobiliare (100%).

\*Nota di trascrizione Registro generale n. 103173 Registro particolare n. 77444 Presentazione n. 27 del 07/08/2024, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', data di morte \*\*\* Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato. A favore di\*\*\*

\*\*\* per la quota di 2/6, \*\*\* per la quota di 2/6.

Sezione D: la Corte, definitivamente pronunciando, sull' appello proposto da\*\*\* nei confronti di

\*\*\*, avverso la sentenza n. 6703/2020, del Tribunale Ordinario di

Roma, così provvede: autorizza la\*\*\* ad accettare l'eredita'\*\*\* in nome e luogo della propria debitrice\*\*\*, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla

concorrenza del proprio credito ex art. 524 c.c.

Come da Sentenza n. 3124/2024 Rep n. 2935 del 07/05/2024, la Corte, definitivamente pronunciando, sull' appello proposto da\*\*\* nei confronti di\*\*\*, ..... così

provvede: autorizza la\*\*\* ad accettare l'eredita' di\*\*\* in nome e luogo della propria debitrice\*\*\*, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza

del proprio credito ex art. 524 c.c. (Vedere paragrafo provenienze ventennali).

Nota di trascrizione Registro generale n. 19717 Registro particolare n. 14451 Presentazione n. 2 del

4 di 20

20/02/2025: rettifica della nota di trascrizione formalita' 77444 del 07/08/2024 nella quale veniva erroneamente indicato come soggetto a favore la società creditrice\*\*\*, anziche' la signora\*\*\*, avente causa da \*\*\*. Il titolo e' gia' depositato alla formalita' 77444 del 07/08/2024, costituito dalla sentenza numero 3124 del 07/05/2024 con cui la Corte d'Appello di Roma ha autorizzato la\*\*\* ad accettare l'eredita' di\*\*\* a, in nome e luogo della propria debitrice\*\*\*, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza del proprio credito ex art. 524 c.c.

## ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI



Il bene oggetto di pignoramento confina con il vano scala, con la corte interna e con il condominio adiacente.

## ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,34 mq	56,17 mq	1	56,17 mq	2,90 m	S1
Cortile	31,00 mq	31,00 mq	0.3	9,30 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>6,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## ASTE GIUDIZIARIE® CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1980 al 21/12/1985	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 1,02 Piano S1
Dal 21/12/1985 al 26/05/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 588,76 Piano S1
Dal 26/05/2009 al 31/08/2016		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 60 mq mq

*** Dal 12/01/2017 al 04/09/2025	Rendita € 588,76 Piano S1 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 588,76 Piano S1
-------------------------------------	--

Nella visura storica catastale risultano le seguenti variazioni:  
 -13/01/2015 prot.RM0021048 in atti dal 13/01/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE.  
 -31/08/2016 prot.RM0520384 in atti dal 31/08/2016 variazione di toponomastica esatta rap. Grafica  
 Successivamente alla variazione catastale presentata dal sottoscritto ES, è stata presentata ulteriore  
 erronea voltura in ragione delle quote di proprietà:  
 -DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2017 Pubblico ufficiale AGOSTINO Sede  
 ROMA (RM) - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 3897 registrato in data 12/12/2017 -  
 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n\*\*\*

\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	904	453	3	3	A3	3	3 vani	60 mq mq	588,76 €	S1		

### Corrispondenza

### catastale

La planimetria catastale depositata, redatta dal sottoscritto con prot. RM0520384 del 31/08/2016, corrisponde allo stato attuale dei luoghi. L'identificazione catastale è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Precisazioni in merito alla variazione catastale effettuata:  
 Il sottoscritto ha presentato per due volte denuncia di variazione (DOCFA) al Catasto Fabbricati per rettifica planimetria e modifica indicazione del piano in toponomastica. Veniva rigettato una prima volta in data 03/08/2016 perché gli addetti al controllo DOCFA volevano che il CTU inserisse come oggetto "variazione toponomastica"; al secondo tentativo, effettuato in data 10/08/2016, veniva respinto perché la sagoma della particella non era corrispondente al tipo mappale relativamente alla tettoia (di cui non è stato reperito titolo). Lo scrivente, il giorno 17/08/2016 si recava, previo appuntamento, dal



Vicedirettore dell'ufficio preposto al controllo dei DOCFA elettronici onde risolvere il problema. Nello specifico si evidenziava che per la tettoia coprente parte del giardino privato, non è stato reperito nessun titolo autorizzativo. Pertanto la modifica del tipo mappale per inserimento nuova sagoma, in caso di futura demolizione o modifica della tettoia, doveva essere riportata allo stato originale e quindi si doveva probabilmente poi rielaborare un secondo tipo mappale. Si conveniva di operare come meglio poteva essere al fine della più corretta e veloce identificazione utile al Tribunale.

Per quel che concerne la richiesta da parte dell'ufficio della dicitura "modifica della toponomastica" nella causale, lo scrivente desiderava rettificare solo l'errore che crea attualmente confusione tra S1 e P1 (seminterrato e primo piano entrambi presenti nella visura catastale) e riportare quindi tutto l'appartamento all'unico livello (S1) in cui è ubicato. Si concludeva che lo stato dei luoghi al momento è difforme dalla planimetria registrata in Catasto e che addirittura non è graficizzato il giardino di pertinenza descritto nell'atto di compravendita del 08/05/1952 (Rep.80749 Racc.10734, notaio Michele Tuccari) in allegato a questa relazione peritale (provenienza). Quindi anche se non si sono potuti reperire titoli certi in merito alla preesistenza che giustificano o meno l'elaborato errato in catasto e difforme dallo stato dei luoghi all'attualità, premesso il giusto controllo che dovrà essere effettuato attraverso l'analisi del progetto originale o ad altri titoli (che per ora nonostante le richieste effettuate non sono reperibili per le lunghe trafale) negli archivi del Comune di Roma Capitale, il sottoscritto E.S. doveva rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi per necessità di giusta identificazione ai soli fini della procedura in oggetto. Il sottoscritto E.S. decideva di evitare la modifica del mappale attraverso il sistema PREGEO, in quanto la tettoia non era inserita in mappa e per la stessa non si reperiva nessun titolo valido. Infatti per la tettoia, successivamente alla vendita, si potrà procedere con una conformità postuma attraverso l'art. 37 del DPR 380/01 se urbanisticamente la stessa verrà ritenuta conforme e se l'acquirente avrà ottenuto l'assenso dei condomini e dei confinanti. In caso contrario, la stessa dovrà essere demolita concordando per tempo le operazioni di demolizione con l'UOT del Municipio di riferimento. Pertanto suddetto, valutato attentamente il caso, lo scrivente decideva di annettere il giardino, citato nell'atto del 1952 e facente parte dello stato dei luoghi attuale e quindi ricompreso nella consistenza fisica dell'immobile, omettendo però la graficizzazione della tettoia che solo in caso di conformità postuma dovrà essere registrata anche in catasto. Tanto deciso, lo scrivente, in data 31/08/2016, avvertito il funzionario tecnico preposto, inviava il DOCFA di variazione per via telematica. Prontamente questa volta la relazione suddetta e la planimetria venivano registrate nello stesso giorno dall'Agenzia delle Entrate. Si fa inoltre presente che deve essere approfondita la ricerca catastale per l'esatta individuazione dell'area del giardino. Infatti sebbene tale area sia inequivocabilmente descritta e graficizzata nel primo atto di compravendita del 1952 sopracitato, da un esame sommario dell'estratto di mappa sembrerebbe che il giardino sia censito con altra particella (foglio 904 part. 638) di cui si è estratta visura storica e dalla quale, nonostante la carenza di dati riportati, gli intestatari risultano altre persone fisiche. Da tale visura si evidenzia che per la particella non sono state presentate modifiche dalla costituzione dell'impianto meccanografico. Si consiglia di effettuare rilievo accurato attraverso punti fiduciali e provvedere alla rielaborazione del mappale con eventuale annessione dell'area all'appartamento. Quanto descritto sopra è per dovizia d'informazione in merito alla particolare casistica. La variazione apportata è la meno onerosa per la procedura e permette di censire comunque sufficientemente il bene oggetto di pignoramento.

La porzione immobiliare necessita di manutenzione sia negli impianti, sia nei rivestimenti che negli infissi. Anche il cortile-giardino si presenta non curato.

ASTE  
GIUDIZIARIE PARTI COMUNI

Pertinenze condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione immobiliare è sita al piano seminterrato dell'edificio ed è raggiungibile per mezzo di una scala in cemento armato provvista di una doppia rampa di connessione fra un livello e l'altro. Le alzate e le pedate dei gradini, così come i pianerottoli, sono rivestite con travertino. E' altresì presente un ascensore condominiale.

La costruzione dello stabile è realizzata in struttura mista con muratura portante e travi e pilastri in cemento armato.

Le pareti dell'appartamento oggetto di pignoramento sono rivestite con intonaco e tinteggiatura. Lo stesso vale per la facciata dell'edificio. Gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di grate anti intrusione, le porte sono in legno.

Il pavimento è in ceramica, fatta eccezione per l'ingresso e la camera da letto dove si trova il parquet. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma non risulta funzionante su dichiarazione della proprietaria. E' presente l'impianto di condizionamento in cucina. Non sono stati forniti certificati di conformità per gli impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE STATO DI OCCUPAZIONE

Dal certificato dei Servizi Anagrafici e Stato Civile di Roma Capitale del 06/01/2025\*\*\* risulta residente \*

int.1.

Al momento del sopralluogo dell'11 dicembre 2024 era presente il sig. \*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1952 al*** 04/08/1960		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Tuccari	08/05/1952		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	27/05/1952	21252	14896	



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/1960 al 22/05/1961	***	<b>Atto di successione non trascritto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/05/1961 al 29/03/1968		<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Capasso	22/05/1961	9799	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	29/05/1961	35028	23007
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/1968 al 10/10/1980	***	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Papi	29/03/1968	2375	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	10/04/1968	35659	23484
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/10/1980 al 21/12/1985		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michele Di Ciommo	10/10/1980	6637	



Dal 21/12/1985 al 26/05/2009	***	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	11/10/1980	67409	50939
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pasquale Cordasco	21/12/1985	3890	583
		Dal 26/05/2009 al 27/07/2016	***	<b>Trascrizione</b>	
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	20/01/1986			9487	7674
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Denuncia di successione</b>					
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				<b>Trascrizione</b>	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	***		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

Aggiornamento

formalità

al

settembre

2025:

• Nota di trascrizione Registro generale n. 19717 Registro particolare n. 14451 Presentazione n. 2 del 20/02/2025: rettifica della nota di trascrizione formalita' 77444 del 07/08/2024 nella quale veniva erroneamente indicato come soggetto a favore la società creditrice \*\*\*

. Il titolo e' gia' depositato alla formalita' 77444 del 07/08/2024, costituito dalla sentenza numero 3124 del 07/05/2024 con cui la Corte d'Appello di Roma ha autorizzato la \*\*\* ad accettare l'eredita' di \*\*\* , in nome e luogo della propria debitrice \*\*\* , al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza del proprio credi to ex art. 524 c.c.

• Nota di trascrizione Registro generale n. 103173 Registro particolare n. 77444 Presentazione n. 27 del 07/08/2024, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', data di morte \*\*\* \*\*\* Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato. A favore di \*\*\*

Codice fiscale \*\*\* per la quota di 2/6, contro \*\*\* per la quota di 2/6.

Sezione D: la Corte, definitivamente pronunciando, sull' appello proposto da \*\*\* confronti di \*\*\* , avverso la sentenza n. \*\*\* del Tribunale Ordinario di

Roma, cosi' provvede: autorizza la \*\*\* ad accettare l'eredita' di \*\*\* in nome e luogo della propria debitrice \*\*\* , al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla

concorrenza del proprio credito ex art. 524 c.c.  
Come da Sentenza n. 3124/2024 Rep n. 2935 del 07/05/2024.

• Nota di trascrizione Registro generale n. 103172 Registro particolare n. 77443 Presentazione n. 26 del 07/08/2024, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', Data di morte 26/05/2009 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato. A favore di \*\*\* per la quota di 1/6, contro contro \*\*\* per la quota di 1/6.

• Nota di trascrizione Registro generale n. 54269 Registro particolare n. 38454 Presentazione n. 123 del 14/05/2018, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Data di morte \*\*\* Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato. . A favore di \*\*\* per la quota di 1/4, e di \*\*\* Per la quota di 1/4., contro \*\*\* per la quota di 1/2.

Sezione D: soggetto 1 coniuge soggetti 2 e 3 figli il sogg. 3 rinuncia all'eredita' con atto Notaio Stefania Agostino del 19/1/17 rep 47085 racc 6990 reg. a Roma 2 il 20/1/17 al n. 1623.

• Nota di trascrizione Registro generale n. 54230 Registro particolare n. 38415 Presentazione n. 84 del 14/05/2018, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. A favore di \*\*\* per la quota di 3/4, contro \*\*\* Per la quota di 3/4.

Sezione D: sogg. 1 figlio figlia rinunciante con atto Notaio Stefania Agostino del 19/1/17 rep. 47085 racc. 6990 reg a Roma 2 il 20/1/17 al n. 1623.

• Nota di trascrizione Registro generale n. 43689 Registro particolare n. 29049 Presentazione n. 39 del 18/04/2017, DOMANDA GIUDIZIALE, DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI. A favore di \*\*\*

e \*\*\*

Sezione D: si chiede di dichiarare l'inefficacia dell'atto a rogito dott. Stefania Agostini del 19.01.2017 rep. 47085 racc. 6990. si chiede di dichiarare l'inefficacia dell'atto a rogito dott. Stefania Agostini del 19.01.2017 rep. 47085 racc. 6990 - con il quale, la signora \*\*\* , aveva rinunciato sia all'eredita' del padre, signor \*\*\* (deceduto in data \*\*\* ), sia all'eredita' della madre, sig.ra \*\*\* ).

• Nota di trascrizione Registro generale n. 6556 Registro particolare n. 4241 Presentazione n. 460 del 20/01/2017, ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'. Data di morte 12/01/2017 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato. A favore del \*\*\*

di per la quota 9/12.



linea retta di primo grado. si precisa che la signora \*\*\*  
figlia della de cuius, libera di stato e senza figli, ha  
rinunciato all'eredita' con l'atto oggetto della presente.

•Nota di trascrizione Registro generale n. 6555 Registro particolare n. 4240 Presentazione n. 459 del  
20/01/2017, ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'. Data di morte \*\*\* Successione  
testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato. A favore del coniuge\*\*\* per la quota di  
3/12 e del figlio \*\*\* per la quota di 3/12, contrc\*\*\* per la quota di 6/12.  
Sezione D: la signora \*\*\* codice fiscale: \*\*\*

figlia del de cuius, libera di stato e senza figli, ha rinunciato all'eredita' con l'atto oggetto  
della presente.

•Formalità 62906 del 26.8.2011 (99471 d'ordine) trascrizione denuncia di successione presentata in  
morte di \*\*\*

\*\*\* ). Asse ereditario devolutosi a favore del coniuge \*\*\* (n. 9.6.1934) e dei figli  
\*\*\* in ragione di 1/6 ciascuno. Nell'asse ereditario diritti piena

proprietà pari ad 1/2 della porzione immobiliare in Roma appartamento di tre vani in catasto urbano  
censita al F. 904 p.lla 453 sub. 3.

•Formalità 7674 del 20.1.1986 (9487 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio  
Pasquale Cordasco di Roma del 21.12.1985 rep. 3890/583 a favore di \*\*\*

\*\*\* (coniugi in regime di comunione dei beni) contro \*\*\* (\*\*\*)  
\*\*\* e\*\*\* ) mediante il quale i primi acquistano - indivisamente

tra loro ed in parti uguali - la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Enea 65,  
appartamento al piano terreno distinto con il numero interno uno composto di una camera, accessori e

piccolo cortile; in catasto urbano censito al F. 904 p.lla 453 sub. 3.  
•Formalità 50939 dell' 11.10.1980 (67409 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio

Michele Di Ciommo di Roma del 10.10.1980 rep. 6637 a favore di \*\*\* contro  
\*\*\* mediante il quale \*\*\* acquista la nuda proprietà e\*\*\* acquista

l'usufrutto della porzione immobiliare in Roma, Via Enea 65. Appartamento posto al piano terreno  
interno uno, composto di una camera, accessori e piccolo cortile, confinante con proprietà\*\*\* ,

proprietà \*\*\* per due lati, s.a.; in catasto urbano censito al F. 904 particella 453 sub. 3  
•Formalità 23484 del 10.4.1968 (35659 d'ordine) trascrizione atto di donazione a rogito Notaio

Vincenzo Papi di Valmontone del 29.3.1968 rep. 2375 a favore di \*\*\*  
mediante il quale la seconda dona alla prima la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via

Enea 65, appartamento interno uno composto da una camera, accessori e piccolo cortile al piano  
terreno, confinante con proprietà\*\*\* , proprietà\*\*\* a due lati, s.a.; in catasto urbano censito al F. 904

particella 453 sub. 3.  
•Formalità 23007 del 29.5.1961 (35028 d'ordine) trascrizione atto di DIVISIONE a rogito Notaio

Raffaele Capasso di Roma del 22.5.1961 rep. 9799 a favore e contrc\*\*\* mediante  
il quale - per quanto ci interessa - a \*\*\* viene assegnata la piena proprietà della porzione

immobiliare in Roma, Via Enea 65, appartamento interno uno composto da una camera, accessori e  
piccolo cortile al piano terreno, confinante con proprietà \*\*\* a due lati, s.a.

\*\*\* (denuncia\*\*\* ). Asse ereditario  
devolutosi per legge in favore dei figli\*\*\* . Successione non trascritta ma accettata

come si evince dalla trascrizione dell'atto del 1961.

•Formalità 14896 del 27.5.1952 (21252 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio  
Michele Tuccari di Roma del 8.5.1952 a favore di \*\*\*

- sede \*\*\* \* mediante il quale il primo acquista la piena  
proprietà dell'abitazione in Roma, Via Enea 65, appartamento posto al piano terreno interno uno,

composto da una camera ed accessori ed un piccolo cortile, confinante con vano della scala, proprietà  
società venditrice e proprietà\*\*\* \* per gli altri due lati, s.a. Il tutto facente parte di edificio sorto su area

riportata nel vecchio catasto alla mappa 151 con parte dei mappali 2118 e 2125.

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 21/09/2015  
Reg. gen. 95726 - Reg. part. 69991  
Quota: 1/6  
A favore di\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 25/02/2025  
Reg. gen. 21755 - Reg. part. 15913  
Quota: 1/2  
A favore di\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 21/05/2025  
Reg. gen. 963657 - Reg. part. 46787  
Quota: 2/6  
A favore di\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade nel:  
- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi – sistemi e regole 1:10000 -3.17 Foglio 18. Sistema insediativo città consolidata: tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2). Edificio non evidenziato nella Carta per la Qualità (tav. G1-c)  
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98. Tav.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Vincoli dichiarativi: nessuno, vincoli ricognitivi: nessuno.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con Licenza di Costruzione n.510 del 29/03/1951. Per esso è stata rilasciata abitabilità il 15/11/1951 n.476. Tali dati sono stati

reperiti dall'atto di compravendita del 08/05/1952 (Rep.80749 Racc.10734, notaio Michele Tuccari).

Presso il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, dopo ricerche tramite piattaforma SIPRE, su appuntamento, veniva effettuata visura del progetto e veniva visionato il fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 510 del 29/03/1951 e Abitabilità n. 476 del 15/11/1951.

Dalla visione del fascicolo si è potuto verificare:

- che per la Licenza Edilizia n. 510 del 29/03/1951 rilasciata a seguito dell'approvazione del progetto n. 48120/50 da parte della Commissione Edilizia del 08/02/1951, sono confermati i dati riportati su frontespizio del fascicolo, ma all'interno dello stesso non è presente l'elaborato grafico autorizzato;
- che all'interno è stata reperita richiesta di rinnovo licenza di costruzione del 12/06/1953 dalla quale si evince che la Licenza n. 510/51 era stata rilasciata per la costruzione di due edifici attigui, quello di Via Enea 65 (nel quale ricade il bene oggetto di perizia) e quello adiacente confinante che sorge in Via Enea angolo Via Coriolano;
- che con la richiesta di rinnovo licenza sopradetta si faceva istanza per il rinnovo della licenza per l'edificazione del secondo edificio (che non interessa lo stabile che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, mentre nella stessa istanza viene rimarcato che l'edificio di Via Enea 65 era, a quella data, già ultimato ed abitato);
- che all'interno del fascicolo è stato altresì trovato progetto grafico per edificio di Via Enea 65 riportante parere favorevole della commissione edilizia del 11/06/1951 (quindi successivo a quello legato alla licenza n. 510 del 29/03/1951), per il quale sono stati trovati i seguenti dati caratterizzanti il fascicolo cartaceo: Progetto Protocollo 16242/51, parere favorevole della Commissione Edilizia del 11/06/1951, Licenza di Costruzione n. 1123;
- che non è stato invece reperito il Cartaceo della Licenza di Costruzione, ma l'elaborato grafico riportante il timbro con "Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 11/06/1951": tale documento grafico descrive al piano seminterrato un appartamento diverso da quello oggetto di pignoramento. Le differenze sono evidenti sia in merito alla consistenza, sia per quel che concerne la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la consistenza e la delimitazione planimetrica della porzione immobiliare oggetto di pignoramento si è potuto constatare

- che nel progetto, l'appartamento appare graficizzato su due piani collegati da scala interna: al piano seminterrato sono rappresentati i locali destinati a cucina e al piano primo l'alloggio del portiere, per cui la consistenza di progetto è differente dalla consistenza rilevata al momento dell'accesso;
- che neanche la delimitazione planimetrica di progetto degli spazi interni è conforme a quanto è stato verificato attualmente in fase di accesso: gli ambienti al piano seminterrato e al piano primo non contengono quella che è l'attuale cucina dell'abitazione.

Si conclude quindi

1. che da quanto presente nel fascicolo non si ha la certezza che tale progetto visionato (forse in variante) sia mai stato realizzato, inoltre non sono presenti, certificato di fine lavori, il collaudo e/o abitabilità (agibilità);  
allegata all'atto di compravendita del 1952.

Per tutto quanto sopra, allo stato attuale, in base ai documenti tecnico-amministrativi visionati presenti nell'Archivio Comunale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, dedotti dall'atto di provenienza del 08-05-1952 (Rep. 80749 Racc. 10734, Notaio Dott. Michele Tuccari), non è possibile stabilire la conformità edilizia della porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

E' stata ritrovata, dopo indagini accurate presso l'U.C.E. di Roma Capitale, traccia di domanda di condono pratica 86/100281 (prot 37945 del 18/12/1985, Circ.XI) a nome di \*\*\* , proprietario dell'immobile dal 10/10/1980 al 21/12/1985, ma non è stata ricavata dall'esame della domanda di condono stessa la motivazione di tale richiesta. Pertanto, la domanda di condono non ha dato informazioni utili sulla regolarità edilizia della porzione immobiliare. Si evidenzia inoltre altra difformità, riportata nel paragrafo "Precisazioni", per quanto concerne la tettoia nel cortile. Altra piccola difformità è la presenza di aree soppalcate e/o controsoffittate delle quali si dovrà accertare la presenza di titoli.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'APE nel 2016.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ad oggi non sono disponibili dati relativi alla situazione debitoria condominiale.

## 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 Enea 65, interno 1, piano S1  
Il bene oggetto di pignoramento è contraddistinto dai seguenti dati catastali: foglio 904, part.453, sub.3 ed è posizionato al piano seminterrato di uno stabile destinato prevalentemente ad uso abitativo, con la presenza di alcuni locali commerciali al piano terra. Il fabbricato si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed è dotato di ascensore. L'edificio ricade nel quartiere Appio-Tuscolano, ha una pianta rettangolare ed affaccia esclusivamente su Via Enea e su corte retrostante, è stato realizzato nel 1950 ed è sito nel Comune di Roma Capitale, Municipio M07, ex IX, precisamente in Via Enea 65, strada che collega la Via Tuscolana con la Via Appia Nuova, risultando pressoché perpendicolare a queste ultime. Le arterie più importanti sono la Via Tuscolana, che divide in due sezioni il quartiere e le consolari di confine sud, la Via Appia Nuova, e nord, la Via Casilina, mentre la Piazza dei Re di Roma costituisce il centro nevralgico del traffico automobilistico proveniente dalle due direzioni di Via Appia Nuova e dai quartieri Tuscolano da nord e Appio-Latino da sud. La zona è ricca di tutti i servizi ed è ben servita dalla linea A della metropolitana. Essendo un'area ad elevata densità abitativa scarseggiano le aree destinate a parcheggio. La porzione immobiliare si compone di uno spazioso ingresso adibito a soggiorno, sebbene privo di finestre, da questo è possibile accedere ad una camera e ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina e al bagno. Vi è infine un cortile di 31 mq. L'ingresso ha una

superficie utile pari a 15,23 mq ed un'altezza variabile (da 2,20 m a 2,90 m) per via della presenza di due distinte aree soppalcate. Il disimpegno è interamente soppalcato e si estende per 1,24 mq ed ha un'altezza pari a 2,10 m. Il bagno e la cucina presentano una superficie rispettivamente pari a 4,41 mq e 13,69 mq ed un'altezza pari a 2,90 m. Anche per quel che riguarda la camera da letto l'altezza è pari a 2,90 m e la superficie della stessa è di 15,77 mq. Gli ambienti finestrati affacciano verso nord-ovest, dalla cucina con una porta finestra si accede al cortile-giardino. Questo si sviluppa per l'intera larghezza dell'appartamento, e si suddivide in due zone: una pavimentata di circa 10 mq e coperta da una tettoia ed un'altra adibita a giardino. La superficie utile rilevata ammonta a 50,34 mq, la lorda a mq 56,17 a cui si aggiunge quella del cortile (31,00 mq).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il 100%

#### **PROCEDURA DI STIMA:**

Rivalutazione alla data odierna della Stima precedentemente eseguita in data 03.09.2016. Si rivede la stima utilizzando i medesimi criteri adottati nel 2016 con lo scopo di attualizzare il valore più probabile alla data odierna 04.09.2025 monitorandone i valori unitari e ragguagliando gli stessi attraverso i parametri ascendenti/discendenti all'epoca individuati.

Pertanto:

date la morfologia e la condizione dell'abitazione in oggetto, si denota che la stessa ha caratteristiche ascendenti in ragione di posizione (zona ben servita e con giardino esclusivo privato), ma evidenzia anche parametri discendenti per quanto riguarda il piano (seminterrato, anche se la zona finestrata è coincidente con il piano giardino a livello), la necessità di manutenzione dell'appartamento, l'adeguamento impiantistico e la rivisitazione di materiali ed opere di finitura. Ancora da considerare come parametro discendente è il lavoro tecnico necessario per la sistemazione, attraverso una conformità postuma, della tettoia, ovvero, se non fossero rispettati i parametri urbanistici o se non si ottenesse l'assenso del condominio, della sua demolizione parziale o totale e di altre problematiche tecnico-autorizzative citate nella perizia.

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto di quanto detto sopra si prendono in riferimento i valori minimi O.M.I. (2° semestre 2024) delle abitazioni economiche di punti di rilevamento trovati in zona. Questi rilevamenti si metteranno a confronto operando quindi attraverso una media di cui si prenderà riferimento come valore a mq. Detto valore verrà moltiplicato per la superficie convenzionale precedentemente ricavata.

Pertanto:

C 51/Semicentrale/Appio Latino anno 2024 - sem.2 - Immobili economici: € 2.900 - € 4.100

C8/Semicentrale/Appio Nocera Umbra 2024 - sem.2 - Immobili economici: € 2.800 - € 3.900

Media tra i valori minimi reperiti attraverso l'O.M.I.:  $(€ 2.900 + € 2.800) / 2 = € 2.850,00$

Si moltiplica la superficie convenzionale complessiva per il valore a mq più probabile dell'appartamento  $(€ 2.825,00/mq) € 2.850,00 \times 69,40 = € 197.790,00$

A questa cifra si detrae una percentuale per eventuali vizi occulti.

Si decide per una percentuale forfettaria del 3%, pertanto  $€ 197.790,00 \times 3\% (€ 197.790,00) = € 191.856,30$  che si arrotonda ad € 190.000,00

#### **Valore finale di stima:**

Il più probabile valore complessivo dell'intera porzione immobiliare è pari ad euro 190.000,00 (euro centonovantamila/00).



Pertanto, il valore della quota di titolarità di ciascun debitore esecutato è dunque pari, rispettivamente, ad € 95.000,00 per\*\*\*, proprietaria per la quota complessiva del 50% del bene pignorato, ed € 95.000,00 per\*\*\* proprietario per il restante 50% del bene pignorato.

Dopo la riunione delle procedure la quota in vendita è il 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Enea 65, interno 1, piano S1	69,40 mq	0,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
Valore di stima:					€ 190.000,00

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

Roma, li 04/09/2025

**ELENCO ALLEGATI IN AGGIUNTA A QUELLI PRECEDENTEMENTE PRESENTATI:**

✓ N° 1 - aggiornamento formalità

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Enea 65, interno 1, piano S1  
Il bene oggetto di pignoramento è contraddistinto dai seguenti dati catastali: foglio 904, part.453, sub.3 ed è posizionato al piano seminterrato di uno stabile destinato prevalentemente ad uso abitativo, con la presenza di alcuni locali commerciali al piano terra. Il fabbricato si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed è dotato di ascensore. L'edificio ricade nel quartiere Appio-Tuscolano, ha una pianta rettangolare ed affaccia esclusivamente su Via Enea e su corte retrostante, è stato realizzato nel 1950 ed è sito nel Comune di Roma Capitale, Municipio M07, ex IX, precisamente in Via Enea 65, strada che collega la Via Tuscolana con la Via Appia Nuova, risultando pressoché perpendicolare a queste ultime. Le arterie più importanti sono la Via Tuscolana, che divide in due sezioni il quartiere e le consolari di confine sud, la Via Appia Nuova, e nord, la Via Casilina, mentre la Piazza dei Re di Roma costituisce il centro nevralgico del traffico automobilistico proveniente dalle due direzioni di Via Appia Nuova e dai quartieri Tuscolano da nord e Appio-Latino da sud. La zona è ricca di tutti i servizi ed è ben servita dalla linea A della metropolitana. Essendo un'area ad elevata densità abitativa scarseggiano le aree destinate a parcheggio. La porzione immobiliare si compone di uno spazioso ingresso adibito a soggiorno, sebbene privo di finestre, da questo è possibile accedere ad una camera e ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina e al bagno. Vi è infine un cortile di 31 mq. L'ingresso ha una superficie utile pari a 15,23 mq ed un'altezza variabile (da 2,20 m a 2,90 m) per via della presenza di due distinte aree soppalcate. Il disimpegno è interamente soppalcato e si estende per 1,24 mq ed ha un'altezza pari a 2,10 m. Il bagno e la cucina presentano una superficie rispettivamente pari a 4,41 mq e 13,69 mq ed un'altezza pari a 2,90 m. Anche per quel che riguarda la camera da letto l'altezza è pari a 2,90 m e la superficie della stessa è di 15,77 mq. Gli ambienti finestrati affacciano verso nord-ovest, dalla cucina con una porta finestra si accede al cortile-giardino. Questo si sviluppa per l'intera larghezza dell'appartamento, e si suddivide in due zone: una pavimentata di circa 10 mq e coperta da una tettoia ed un'altra adibita a giardino. La superficie utile rilevata ammonta a 50,34 mq, la lorda a mq 56,17 a cui si aggiunge quella del cortile (31,00 mq).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà del 100%.  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10000 -3.17 Foglio 18. Sistema insediativo città consolidata: tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa (T2). Edificio non evidenziato nella Carta per la Qualità (tav. G1-c) - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98. Tav.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Vincoli dichiarativi: nessuno, vincoli ricognitivi: nessuno.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Enea 65, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 453, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	69,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione immobiliare necessita di manutenzione sia negli impianti, sia nei rivestimenti che negli infissi. Anche il cortile-giardino si presenta non curato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di pignoramento è contraddistinto dai seguenti dati catastali: foglio 904, part.453, sub.3 ed è posizionato al piano seminterrato di uno stabile destinato prevalentemente ad uso abitativo, con la presenza di alcuni locali commerciali al piano terra. Il fabbricato si sviluppa su 8 livelli fuori terra ed è dotato di ascensore. L'edificio ricade nel quartiere Appio-Tuscolano, ha una pianta rettangolare ed affaccia esclusivamente su Via Enea e su corte retrostante, è stato realizzato nel 1950 ed è sito nel Comune di Roma Capitale, Municipio M07, ex IX, precisamente in Via Enea 65, strada che collega la Via Tuscolana con la Via Appia Nuova, risultando pressoché perpendicolare a queste ultime. Le arterie più importanti sono la Via Tuscolana, che divide in due sezioni il quartiere e le consolari di confine sud, la Via Appia Nuova, e nord, la Via Casilina, mentre la Piazza dei Re di Roma costituisce il centro nevralgico del traffico automobilistico proveniente dalle due direzioni di Via Appia Nuova e dai quartieri Tuscolano da nord e Appio-Latino da sud. La zona è ricca di tutti i servizi ed è ben servita dalla linea A della metropolitana. Essendo un'area ad elevata densità abitativa scarseggiano le aree destinate a parcheggio. La porzione immobiliare si compone di uno spazioso ingresso adibito a soggiorno, sebbene privo di finestre, da questo è possibile accedere ad una camera e ad un disimpegno che permette l'accesso alla cucina e al bagno. Vi è infine un cortile di 31 mq. L'ingresso ha una superficie utile pari a 15,23 mq ed un'altezza variabile (da 2,20 m a 2,90 m) per via della presenza di due distinte aree soppalcate. Il disimpegno è interamente soppalcato e si estende per 1,24 mq ed ha un'altezza pari a 2,10 m. Il bagno e la cucina presentano una superficie rispettivamente pari a 4,41 mq e 13,69 mq ed un'altezza pari a 2,90 m. Anche per quel che riguarda la camera da letto l'altezza è pari a 2,90 m e la superficie della stessa è di 15,77 mq. Gli ambienti finestrati affacciano verso nord-ovest, dalla cucina con una porta finestra si accede al cortile-giardino. Questo si sviluppa per l'intera larghezza dell'appartamento, e si suddivide in due zone: una pavimentata di circa 10 mq e coperta da una tettoia ed un'altra adibita a giardino. La superficie utile rilevata ammonta a 50,34 mq, la lorda a mq 56,17 a cui si aggiunge quella del cortile (31,00 mq).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dal certificato dei Servizi Anagrafici e Stato Civile di Roma Capitale del 06/01/2025*** risulta residente a Roma in Via Enea 65 int.1. Al momento del sopralluogo era presente il *** ne ***		

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/09/2015

Reg. gen. 95726 - Reg. part. 69991

Quota: 1/6

A favore di\*\*\*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 25/02/2025

Reg. gen. 21755 - Reg. part. 15913

Quota: 1/2

A favore di\*\*\*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 21/05/2025

Reg. gen. 963657 - Reg. part. 46787

Quota: 2/6

A favore di\*\*\*

