

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertusi Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2022 del R.G.E.
promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526

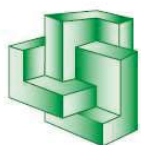
contro

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

1

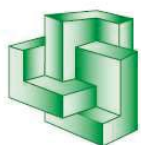




SOMMARIO

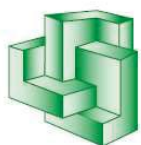
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	12
Stato di occupazione	12





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	19
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 507/2022 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 288.711,00	24



INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. *****, Fax 0699335016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8743550167972, 12.527958220238606)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.86586944743139, 12.640259395390261)

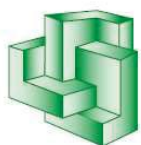
DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Il bene di cui trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea civico numero 86 (ottantasei), e precisamente si tratta di un appartamento di carattere economico posto al piano rialzato (in catasto piano primo), distinto con il numero di interno 2 (due), composto di ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si trova in un contesto urbano ad alta densità di popolazione, commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via ad alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. L'appartamento si colloca a ridosso dei principali servizi di zona quali: supermercati, farmacie, centri sportivi, le fermate metro A di Furio Camillo e Colli Albani, la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana ed istituti scolastici di ogni ordine e grado. Inoltre, la posizione in prossimità di importanti infrastrutture viarie, consente un veloce collegamento sia verso il centro, sia in direzione dei raccordi autostradali. Inoltre lo stabile è collocato nei pressi di zone verdi di pregio quali Villa Lais, Villa Lazzaroni e il parco della Caffarella. L'appartamento ha doppia esposizione con affaccio sia sulla Via Enea sia sul cortile interno. Lo stabile è dotato di ascensore tuttavia per accedere all'appartamento, che si trova al piano rialzato, è necessario fare una breve rampa di scale di qualche gradino. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1

Il bene di cui trattasi autonomamente identificato rispetto all'appartamento, tuttavia ad esso pertinenziale, è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con corridoio di accesso e cantine nn.ri 23 e 21, salvo altri.

Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 904, particella 105 subalterno 49, Via Enea n. 86, piano S1, interno 22, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, mq. 5, rendita euro 21,95 (il locale cantina).

Il fabbricato di cui la cantina fa parte si trova in un contesto urbano ad alta densità commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al

cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà

I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1

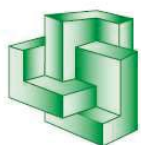
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)

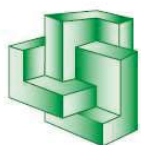
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento confina con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

La cantina confina con corridoio di accesso e cantine nn.ri 23 e 21, salvo altri

7

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	2,90 m	RIALZATO (1 CATASTALE)
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

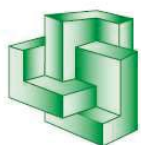
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	5,00 mq	0,20	1,80 mq	3,16 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina presenta una conformazione inusuale, probabilmente dettata da esigenze costruttive, con una sorta di soppalco che ne amplia la superficie ma che tuttavia non risulta molto comoda e funzionale.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella 105 Sub. 5, VIA ENEA n. 86 Interno 2 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.124 Rendita di Euro 1.079,39

Ditta intestata: ***** nata in ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in

regime di comunione dei beni - ***** nato in ***** il ***** (1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da:Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 904 - Particella 105

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 904 - Particella 577

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2002

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella 105 Sub. 5, VIA ENEA n. 86 Interno 2 Piano 1, Zona 3, A3, Classe 3, vani 5,5 Rendita di Euro 1.079,39

Situazione degli intestati dal 08/01/2008: ***** nata in ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni - ***** nato in *****

***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 08/01/2008 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8927 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2652.1/2008 Reparto PI di ROMA

1 in atti dal 16/01/2008

Situazione degli intestati dal 16/12/2002: ***** nata a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al

08/01/2008

Dati derivanti da: Atto del 16/12/2002 Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 96067 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 90031.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 02/01/2003

Situazione degli intestati dal 30/11/2001: S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI SRLSede in ROMA (RM) (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/12/2002

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 351 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 20185.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/03/2002

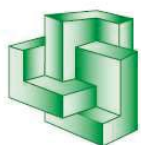
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/1984 Pratica n. 845295 in atti dal 17/10/2002 RETT. CLASSAMENTO -

IST. 755320/02 (n.41798.1/1984)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella 105 Sub. 5, VIA ENEA n. 86 Interno 5 Piano 2, Zona 3, A3, Classe 3, vani 5 Rendita di L. 1.900.000

Dati derivanti da:VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella
105 Sub. 5, VIA ENEA n. 86 Interno 5 Piano 2, Zona 3, A3, Classe 3, vani 5 Rendita di L. 3.300

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: INAIL ISTITUTO NAZ ASSIC CONTRO INFORTUNI SUL
LAVORO fino al 30/11/2001

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

9

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella
105 Sub. 49, VIA ENEA n. 86 Interno 22 Piano S1, Zona 3, C2, Classe 3, mq.5 superficie catastale
mq.9 Rendita di Euro 21,95

Ditta intestata: ***** nata in ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2
in

regime di comunione dei beni - ***** nato in ***** il ***** (1)

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 904 - Particella 105

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 904 - Particella 577

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/10/2002

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella
105 Sub. 49, VIA ENEA n. 86 Interno 22 Piano S1, Zona 3, C2, Classe 3, mq.5 Rendita di Euro
21,95

Situazione degli intestati dal 08/01/2008: ***** nata in ***** il *****
***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni - ***** nato in *****

***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 08/01/2008 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Sede ROMA (RM) Repertorio n.
8927 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2652.1/2008 Reparto PI di
ROMA

1 in atti dal 16/01/2008

Situazione degli intestati dal 16/12/2002: ***** nata a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/1
fino al

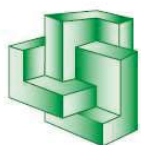
08/01/2008

Dati derivanti da: Atto del 16/12/2002 Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Sede ROMA (RM) Repertorio n.
96067 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 90031.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal
02/01/2003

Situazione degli intestati dal 30/11/2001: S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI
SRL Sede in ROMA (RM) (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/12/2002

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2001 Pubblico
ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 351 registrato in data - DECRETO DI
TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 20185.1/2002
Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/03/2002

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/06/1984 Pratica n. 845485 in atti dal 17/10/2002 RETT.



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

CLASSAMENTO -

IST. 755320/02 (n.41798.1/1984)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella

105 Sub. 49, VIA ENEA n. 86 Interno 22 Piano S1, Zona 3, C2, Classe 3, mq.5 Rendita di L.

42.500

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 904 Particella

105 Sub. 49, VIA ENEA n. 86 Interno 22 Piano S1, Zona 3, C2, Classe 3, mq.5 Rendita di L. 82

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:INAIL ISTITUTO NAZ ASSIC CONTRO INFORTUNI SUL LAVORO fino al 30/11/2001

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	904	105	5	3	A3	3	5,5	124 mq	1079,39 €	1	

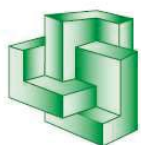
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Infatti allo stato attuale è presente una lieve difformità della distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale dell'unità abitativa. Anche la descrizione nell'atto di pignoramento differisce in quanto è presente una camera in piu'. Allo stato attuale l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone. In buona sostanza le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale riguardano:

- la presenza dell'apertura di una porta
- la chiusura della porta sul corridoio in prossimità dell'ingresso
- la realizzazione di un bagno al posto del disimpegno a lato del corridoio
- la realizzazione di un bagno al posto del disimpegno per dotare la camera da letto matrimoniale del bagno in camera

La differente distribuzione degli spazi interni è tuttavia sanabile o si può procedere al ripristino dello status quo ante.



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	904	105	49	3	C2	3	5 mq	9 mq	21,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

11

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala tuttavia che il creditore procedente nella parte descrittiva del compendio la indica come interno 22 e poi nel riportare i dati catastali indica l'interno 2. La nota di trascrizione del pignoramento è comunque corretta in quanto la individua come interno 22, come emerge dalla planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

La descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento non tiene conto della differente distribuzione degli spazi interni per le lievi modifiche apportate tuttavia sanabili o facilmente rimovibili per il ripristino dello status quo ante.

In buona sostanza la descrizione esatta del bene allo stato attuale è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone .

STATO CONSERVATIVO

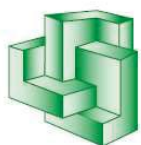
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento sebbene in buono stato necessita di taluni lavori di manutenzione e di ripristino dello status quo ante per cui l'immobile è da intendersi di tipologia "da ristrutturare" . Infatti nonostante gli attuali proprietari lo tengano in buono stato manutentivo si notano taluni inconvenienti soprattutto nei servizi e nella cucina ove sono evidenti fenomeni condensativi e probabili infiltrazioni. Rispetto alla planimetria catastale vi è qualche difformità della distribuzione degli spazi interni. Tuttavia le difformità sono di lieve entità e si ritengono sanabili oppure ovviabili con il ripristino dello status quo ante.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

Mediocre

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile si trova all'interno di uno stabile in muratura a carattere economico originariamente edificato in data anteriore al 1967, per conto dell'istituto INAIL.

L'appartamento presenta pareti tinteggiate con pittura lavabile e pavimentazione tipo parquet in zona giorno e notte. Gli infissi sono in alluminio elettrocromato, con doppio vetro e grate in ferro. Soltanto un paio di finestre sono in legno in precario stato manutentivo con vetro singolo e scuri interni. Le porte sono in legno tamburato di tipo economico. Il bagno interno alla camera matrimoniale di piu' recente fattura,, realizzato al posto di un disimpegno, piastrellato fino ad altezza della porta, ha tuttavia problematiche correlate alla presenza di condensa essendo privo di finestra. L'altro bagno presenta analoghi problemi di condensa e una probabile infiltrazione in zona compresa tra lo sciacquone e la colonna condominiale . Una delle camere da letto ha un piccolo balcone con parapetto in ferro che affaccia sul cortile interno dello stabile. I condizionatori presenti sono in parte non funzionanti.

12

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Attualmente l'immobile è occupato dai due esecutati e dai loro figli

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

Occupato dagli esecutati

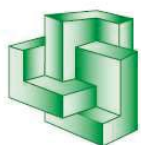
PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Detti immobili sono pervenuti ai signori ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** , per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 08.01.2008 Notaio Giusto Francesca di Roma rep. n. 8927/4650, trascritto il 15.01.2008 ai nn. 4777/2652, da precedente proprietaria signora ***** nata a ***** il ***** alla quale, detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 16.12.2002 Notaio Mazza Dr. Pietro di Roma rep. n. 96067/30763, trascritto il 31.12.2002 ai nn. 136773/90031, da precedente proprietà S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 06825791004.

Alla predetta società dante causa, detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, in forza di atto amministrativo - decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione del 30.11.2001 rogato dal Ministero dell' Economia e delle Finanze di Roma rep. n. 351/2001, trascritto il 26.03.2002 ai nn. 30827/20185, da potere dell' ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L. con sede in Roma - codice fiscale 01165400589

13

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Detti immobili sono pervenuti ai signori ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** , per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, atto di compravendita del 08.01.2008 Notaio Giusto Francesca di Roma rep. n. 8927/4650, trascritto il 15.01.2008 ai nn. 4777/2652, da potere della signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , alla quale, detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, atto di compravendita del 16.12.2002 Notaio Mazza Dr. Pietro di Roma rep. n. 96067/30763, trascritto il 31.12.2002 ai nn. 136773/90031, da potere della S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 06825791004.

Alla predetta società dante causa, detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, in forza di atto amministrativo - decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione del 30.11.2001 rogato dal Ministero dell' Economia e delle Finanze di Roma rep. n. 351/2001, trascritto il 26.03.2002 ai nn. 30827/20185, da potere dell' ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L. con sede in Roma - codice fiscale 01165400589

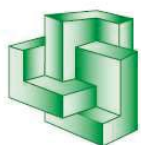
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Oneri di cancellazione

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 16.06.2022 ai nn. 79837/56278, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.05.2022, Tribunale di Roma, rep. n° 15058, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori ***** nata in *****



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in *****
***** il ***** codice fiscale ***** avente per
oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 31.12.2002 ai nn. 136800/37613, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16.12.2002 ai rogiti del Notaio Mazza Dr. Pietro da Roma, rep. n° 96073/30769, a favore di UNICREDIT BANCA-S.P.A. con sede in Genova - codice fiscale 12931320159, domicilio ipotecario eletto Roma Via Taranto N. 49 e contro la signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , per un montante ipotecario di € 184.030,00 ed un capitale di € 92.015,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.01.2008 ai nn. 4778/908, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08.01.2008 ai rogiti del Notaio Giusto Francesca da Roma, rep. n° 8928/4651, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** , per un montante ipotecario di € 790.000,00 ed un capitale di € 395.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di ***** per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 25.11.2016 ai nn. 132597/23714, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 21.11.2016, rep. n° 7917/9716, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma - codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro il signor ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** , per un montante ipotecario di € 240.075,36 ed un capitale di € 120.037,68 avente per oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

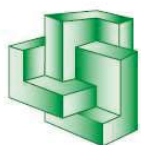
- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 07.02.2019 ai nn. 14159/9611, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.11.2018, Tribunale di Roma, rep. n° 51701, a favore di ***** con sede in Roma - codice fiscale ***** e contro il signor ***** nato in ***** il ***** codice fiscale ***** avente per oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49
- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA 1 - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

***** dal 01.01.1990 al 16.06.2022

***** dal 01.01.1990 al 16.06.2022

***** 16-08-1938 dal 01.01.1990 al 16.06.2022

S.C.I.P. Soc. Cartolarizzazione Immobili Pubblici SRL dal 01.01.1990 al 16.06.2022



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

15

Oneri di cancellazione

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 16.06.2022 ai nn. 79837/56278, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.05.2022, Tribunale di Roma, rep. n° 15058, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** ***** il ***** codice fiscale ***** avente per

oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 31.12.2002 ai nn. 136800/37613, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16.12.2002 ai rogiti del Notaio Mazza Dr. Pietro da Roma, rep. n° 96073/30769, a favore di UNICREDIT BANCA-S.P.A. con sede in Genova - codice fiscale 12931320159, domicilio ipotecario eletto Roma Via Taranto N. 49 e contro la signora ***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** per un montante ipotecario di € 184.030,00 ed un capitale di € 92.015,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.01.2008 ai nn. 4778/908, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08.01.2008 ai rogiti del Notaio Giusto Francesca da Roma, rep. n° 8928/4651, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori ***** nata in ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** nato in ***** ***** il ***** codice fiscale ***** , per un montante ipotecario di € 790.000,00 ed un capitale di € 395.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto

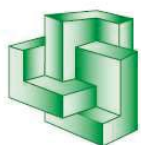
Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di ***** per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 25.11.2016 ai nn. 132597/23714, nascente da ruolo, avviso di accertamento del 21.11.2016, rep. n° 7917/9716, a favore di EQUITALIA





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma - codice fiscale 13756881002,
domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro il signor *****

***** nato in ***** il ***** codice fiscale

***** , per un montante ipotecario di € 240.075,36 ed un capitale di €
120.037,68 avente per oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 07.02.2019 ai nn. 14159/9611, nascente
da verbale di pignoramento immobili del 23.11.2018, Tribunale di Roma, rep. n° 51701, a
favore di ***** con sede in Roma - codice fiscale ***** e contro il signor *****

***** nato in ***** il ***** codice fiscale

***** avente per oggetto

Beni di ***** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

- Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO
L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA 1 - A FAVORE ED A
CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

***** dal 01.01.1990 al 16.06.2022

***** dal 01.01.1990 al 16.06.2022

***** dal 01.01.1990 al 16.06.2022

S.C.I.P. Soc. Cartolarizzazione Immobili Pubblici SRL dal 01.01.1990 al 16.06.2022

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, l'intero fabbricato, è stato edificato anteriormente al
primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso,
l'I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2
dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione
edilizia in sanatoria.

In Via Enea 86 esiste una pratica di condono 86/181987/0 la proprietà è ***** il richiedente era
INAIL

nominativi da lei mensionati non hanno alcun riscontro

Successivamente gli attuali proprietari hanno apportato qualche modifica per differente distribuzione degli
spazi interni i cui interventi risultano tuttavia sanabili

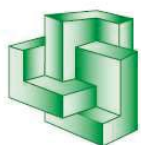
Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile individuato al NCU di Roma al foglio di mappa 904 particella
105 - Via Enea civ. 86

E' inserito nel NPRG del 2008.

Sistemi e Regole

-Città consolidata tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa T2
artt. 44,45,47 *parte di strada artt. 89 e 90.

Rete ecologica: nessuna prescrizione



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dal 1962 è in zona B2 (zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario – sottozona B2: conservazione dei volumi e delle superfici esistenti)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

VISURA STORICA DESTINAZIONE URBANISTICA A TUTTO gennaio 2023

L'immobile individuato al NCU di Roma al foglio di mappa 904 particella 105 - Via Enea civ. 86
E' inserito nel NPRG del 2008.

Sistemi e Regole

Città consolidata tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa T2 artt. 44,45,47 *parte di strada artt. 89 e 90.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dal 1962 è in zona B2 (zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario – sottozona B2: conservazione dei volumi e delle superfici esistenti)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967 e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso l'I.N.A.I.L., che allora deteneva la titolarità del bene, ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985,

n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI

2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Attualmente è presente una differente distribuzione degli spazi, tuttavia trattasi di opere sanabili oppure con spese pressochè comparabili è possibile effettuare il ripristino dello status quo ante

VISURA STORICA DESTINAZIONE URBANISTICA A TUTTO gennaio 2023

L'immobile individuato al NCU di Roma al foglio di mappa 904 particella 105 - Via Enea civ. 86

E' inserito nel NPRG del 2008.

Sistemi e Regole

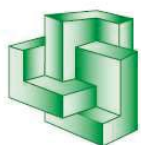
-Città consolidata tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa T2 artt. 44,45,47 *parte di strada artt. 89 e 90.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dal 1962 è in zona B2 (zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario – sottozona B2: conservazione dei



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

18

- Non 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.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, che l'intero fabbricato, di cui quanto in oggetto è parte, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e che, per opere eseguite nel piano interrato relative al

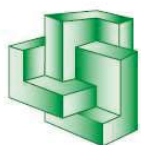
cambio di destinazione d'uso, la dante causa di essa parte venditrice, I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

In merito alla cantina non risultano essere state apportate altre modifiche nella struttura e/o nella consistenza, che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 2, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

19

Viene riferito che la quota condominiale si attesta intorno ad € 102

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENEA 86, INTERNO 22, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali per l'appartamento e la cantina ammontano a circa € 102 per quanto riferito nel corso del sopralluogo

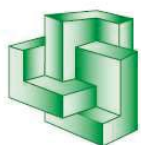
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni di cui trattasi, un appartamento e un locale cantina pertinenziale, sono dotati entrambi di propri identificativi catastali tuttavia si ritiene che debbano essere venduti in un unico lotto in quanto la cantina da sempre definita pertinenziale all'unità abitativa ne completa la consistenza

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1
Il bene di cui trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea civico numero 86 (ottantasei), e precisamente si tratta di un appartamento di carattere economico posto al piano rialzato (in catasto piano primo), distinto con il numero di interno 2 (due), composto di ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si trova in un contesto urbano ad alta densità di popolazione, commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via ad alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. L'appartamento si colloca a ridosso dei principali servizi di zona quali: supermercati, farmacie, centri sportivi, le fermate metro A di Furio Camillo e Colli Albani, la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana ed istituti scolastici di ogni ordine e grado. Inoltre, la posizione in prossimità di importanti infrastrutture viarie, consente un veloce collegamento sia verso il centro, sia in direzione dei raccordi autostradali. Inoltre lo stabile è collocato nei pressi di zone verdi di pregio quali Villa Lais, Villa Lazzaroni e il parco della Caffarella. L'appartamento ha doppia esposizione con affaccio sia sulla Via Enea sia sul cortile interno. Lo stabile è





Dott. Ing. Simonetta Bertusi

dotato di ascensore tuttavia per accedere all'appartamento, che si trova al piano rialzato, è necessario fare una breve rampa di scale di qualche gradino. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 334.800,00

Metodo di stima comparativo su base OMI suffragato dal valore di mercato attuale nella zona di riferimento

20

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1

Il bene di cui trattasi autonomamente identificato rispetto all'appartamento, tuttavia ad esso pertinenziale, è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con corridoio di accesso e cantine nn.ri 23 e 21, salvo altri. Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 904, particella 105 subalterno 49, Via Enea n. 86, piano S1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, mq. 5, rendita euro 21,95 (il locale cantina). Il fabbricato di cui la cantina fa parte si trova in un contesto urbano ad alta densità commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C2

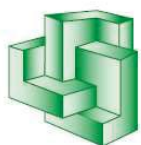
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.860,00

Metodo di stima comparativo su base OMI suffragato dall'attuale valore di mercato nella zona di riferimento

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1	124,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 334.800,00	100,00%	€ 334.800,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1	1,80 mq	2.700,00 €/mq	€ 4.860,00	100,00%	€ 4.860,00
Valore di stima:					€ 339.660,00

Valore di stima: € 339.660,00



Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 288.711,00



La descrizione del pignoramento non tiene conto degli ultimi lavori realizzati inerenti la differente distribuzione degli interni. Infatti sono presenti talune difformità ovviabili con il ripristino dello status quo ante (e/o eventualmente sanabili) i cui costi d'intervento si stimano pari al 5% di deprezzamento.

Dette difformità consistono in:

- 1) la presenza di un'apertura di una porta
- 2) la chiusura di una porta nel corridoio
- 3) la realizzazione di un bagno al posto del disimpegno a lato del corridoio

In buona sostanza allo stato attuale l'immobile è composto di ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone

Si ritiene inoltre aggiungere una percentuale del 10% d'indennità di rischio per eventuali altre spese e/o oneri al momento non emerse

Si segnala che per quanto riguarda la cantina il creditore procedente nella parte descrittiva del compendio la indica come interno 22 e poi nel riportare i dati catastali indica l'interno 2. La nota di trascrizione del pignoramento è comunque corretta in quanto la individua come interno 22, come emerge dalla planimetria.

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.

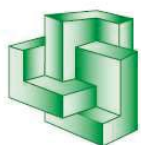
Roma, 05.05.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertusi Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

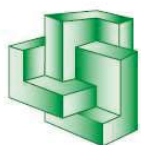
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1

Il bene di cui trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea civico numero 86 (ottantasei), e precisamente si tratta di un appartamento di carattere economico posto al piano rialzato (in catasto piano primo), distinto con il numero di interno 2 (due), composto di ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si trova in un contesto urbano ad alta densità di popolazione, commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via ad alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. L'appartamento si colloca a ridosso dei principali servizi di zona quali: supermercati, farmacie, centri sportivi, le fermate metro A di Furio Camillo e Colli Albani, la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana ed istituti scolastici di ogni ordine e grado. Inoltre, la posizione in prossimità di importanti infrastrutture viarie, consente un veloce collegamento sia verso il centro, sia in direzione dei raccordi autostradali. Inoltre lo stabile è collocato nei pressi di zone verdi di pregio quali Villa Lais, Villa Lazzaroni e il parco della Caffarella. L'appartamento ha doppia esposizione con affaccio sia sulla Via Enea sia sul cortile interno. Lo stabile è dotato di ascensore tuttavia per accedere all'appartamento, che si trova al piano rialzato, è necessario fare una breve rampa di scale di qualche gradino. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, l'intero fabbricato, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, l'I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria. In Via Enea 86 esiste una pratica di condono 86/181987/0 la proprietà è ***** il richiedente era INAIL nominativi da lei menzionati non hanno alcun riscontro Successivamente gli attuali proprietari hanno apportato qualche modifica per differente distribuzione degli spazi interni i cui interventi risultano tuttavia sanabili Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile individuato al NCU di Roma al foglio di mappa 904 particella 105 - Via Enea civ. 86 E' inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole -Città consolidata tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa T2 artt. 44,45,47 *parte di strada artt. 89 e 90. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dal 1962 è in zona B2 (zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario - sottozona B2: conservazione dei volumi e delle superfici esistenti)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1

Il bene di cui trattasi autonomamente identificato rispetto all'appartamento, tuttavia ad esso pertinenziale, è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con corridoio di accesso e cantine nn.ri 23 e 21, salvo altri. Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 904, particella 105 subalterno 49, Via Enea n. 86, piano S1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, mq. 5, rendita euro 21,95 (il locale cantina). Il fabbricato di cui la cantina fa parte si trova in un contesto urbano ad alta densità commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. Lo stabile



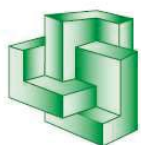


Dott. Ing. Simonetta Bertusi

è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VISURA STORICA DESTINAZIONE URBANISTICA A TUTTO gennaio 2023 L'immobile individuato al NCU di Roma al foglio di mappa 904 particella 105 - Via Enea civ. 86 E' inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole Città consolidata tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa T2 artt. 44,45,47 *parte di strada artt. 89 e 90. Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta della Qualità: nessuna indicazione Standard: nessuna indicazione Dal 1962 è in zona B2 (zona B: conservazione del tessuto edilizio e viario - sottozona B2: conservazione dei volumi e delle superfici esistenti)

Prezzo base d'asta: € 288.711,00



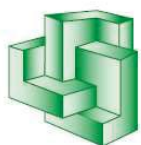


SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 507/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.711,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento sebbene in buono stato necessita di taluni lavori di manutenzione e di ripristino dello status quo ante per cui l'immobile è da intendersi di tipologia "da ristrutturare". Infatti nonostante gli attuali proprietari lo tengano in buono stato manutentivo si notano taluni inconvenienti soprattutto nei servizi e nella cucina ove sono evidenti fenomeni condensativi e probabili infiltrazioni. Rispetto alla planimetria catastale vi è qualche difformità della distribuzione degli spazi interni. Tuttavia le difformità sono di lieve entità e si ritengono sanabili oppure ovviabili con il ripristino dello status quo ante.		
Descrizione:	Il bene di cui trattasi è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea civico numero 86 (ottantasei), e precisamente si tratta di un appartamento di carattere economico posto al piano rialzato (in catasto piano primo), distinto con il numero di interno 2 (due), composto di ingresso, soggiorno-pranzo, tre camere, 2 bagni, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento si trova in un contesto urbano ad alta densità di popolazione, commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via ad alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. L'appartamento si colloca a ridosso dei principali servizi di zona quali: supermercati, farmacie, centri sportivi, le fermate metro A di Furio Camillo e Colli Albani, la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana ed istituti scolastici di ogni ordine e grado. Inoltre, la posizione in prossimità di importanti infrastrutture viarie, consente un veloce collegamento sia verso il centro, sia in direzione dei raccordi autostradali. Inoltre lo stabile è collocato nei pressi di zone verdi di pregio quali Villa Lais, Villa Lazzaroni e il parco della Caffarella. L'appartamento ha doppia esposizione con affaccio sia sulla Via Enea sia sul cortile interno. Lo stabile è dotato di ascensore tuttavia per accedere all'appartamento, che si trova al piano rialzato, è necessario fare una breve rampa di scale di qualche gradino. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è occupato dai due esecutati e dai loro figli		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ENEA 86, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 904, Part. 105, Sub. 49, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	1,80 mq
Stato conservativo:	Mediocre		



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Descrizione:	Il bene di cui trattasi autonomamente identificato rispetto all'appartamento, tuttavia ad esso pertinenziale, è costituito da un locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con corridoio di accesso e cantine nn.ri 23 e 21, salvo altri. Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 904, particella 105 subalterno 49, Via Enea n. 86, piano S1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, mq. 5, rendita euro 21,95 (il locale cantina). Il fabbricato di cui la cantina fa parte si trova in un contesto urbano ad alta densità commercialmente ben servito, infatti nelle immediate vicinanze si trovano negozi e tutti i servizi. E' in prossimità di una via alto scorrimento e flusso di traffico quale la Via Tuscolana. Lo stabile è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967, e per opere eseguite nel piano interrato relative al cambio di destinazione d'uso, la precedente proprietà I.N.A.I.L., ha presentato, ai sensi dell'art.13 della Legge 28 febbraio 1985, n.47, al Comune di Roma in data 2 dicembre 2002, protocollo n.QI 2002/76300, apposita istanza per l'ottenimento della relativa concessione edilizia in sanatoria.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati