

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morreale Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 517/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 517/2023 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 30/08/2024, il sottoscritto Arch. Morreale Franca, con studio in Via Urbana, 61 - 00184 - Roma (RM), email arch.fmorreale@gmail.com; arch.franca.morreale@archiworld.it, PEC arch.franca.morreale@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T

L'appartamento oggetto di stima, identificato con l'interno 1, è ubicato a Roma, al piano terra del civico n. 33 di Via Anchise, ed è destinato a uso residenziale (categoria catastale A/2).

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è composto da un piano terra, tre piani fuori terra e un quarto piano con lastrico solare. La copertura è di tipo piano. L'edificio è privo di ascensore e dispone di un locale garage con box auto, sebbene nessuno risulti pertinenziale all'immobile oggetto di stima.

In data 04.11.2024, è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode, Avv.to Eleonora Ziccheddu, del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, collaboratore dell'ausiliario, e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale conduttore dell'immobile. In tale occasione, la sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, verificando che l'unità immobiliare identificata con l'int. 1 è composta da: soggiorno in ambiente unico con zona pranzo e camino, angolo cottura a vista, una camera da letto, un bagno, disimpegno e un piccolo terrazzo.

Si segnala che l'unità immobiliare è il risultato di un frazionamento di una porzione di maggior consistenza preesistente, da cui sono stati generati gli interni 1 e 1/A (cfr. foto nn. 1/22 e allegati 2 e 6).

La Zona

L'immobile si trova nel territorio del VI Municipio di Roma, all'interno del quartiere Torre Angela, situato nel quadrante orientale della città, tra le vie consolari Prenestina e Casilina, poco oltre il Grande Raccordo Anulare. Torre Angela nasce come borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana, un'area che nel corso del Novecento ha progressivamente perso la sua vocazione rurale per rispondere al crescente fabbisogno abitativo della popolazione urbana.

Nel dopoguerra il territorio si presentava ancora come un'ampia distesa di campi, prati e colline. Tuttavia, a partire da quegli anni, ha avuto inizio un intenso processo di lottizzazione. Nonostante il Piano Regolatore del 1965, lo sviluppo edilizio è proseguito in modo disordinato, con la costruzione di palazzine fino a quattro piani accanto alle modeste abitazioni dei lavoratori, spesso dotate di orti e vigne.

Negli anni '80 Torre Angela mostrava ancora criticità legate alla sicurezza e al fenomeno della tossicodipendenza, ma si avviava anche verso una progressiva normalizzazione: le strade erano ormai asfaltate, l'illuminazione pubblica garantita e la maggior parte delle abitazioni disponeva dei principali servizi.

Il condono edilizio del 1985 ha rappresentato un passaggio fondamentale per la trasformazione della borgata in un vero e proprio quartiere urbano.

A partire dagli anni '90, Torre Angela ha continuato ad affrontare nuove dinamiche sociali, in particolare legate all'immigrazione.

Confinanti

Il quartiere confina:

a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine

a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana  
a sud con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia  
a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata

#### Caratteristiche urbanistiche e servizi

Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo economico, generalmente composti da tre o quattro piani. La zona è ben collegata a numerosi servizi e infrastrutture: il centro commerciale Roma Est e il complesso UCI Cinema sono facilmente raggiungibili, così come il Policlinico Casilino e il Policlinico Universitario di Tor Vergata.

Il quartiere è servito da diverse scuole secondarie, in prevalenza a indirizzo tecnico, e dalla vicina Università degli Studi di Roma "Tor Vergata".

Dal punto di vista della mobilità, Torre Angela è servita dalla linea C della metropolitana; la stazione più vicina all'immobile oggetto di stima è "Torrenova". Il centro di Roma e l'aeroporto di Fiumicino (Leonardo da Vinci) sono raggiungibili in circa 30 minuti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

(Cfr. all.to 16)

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di atto di compravendita stipulato in data 23 settembre 2008, repertorio n. 45364, raccolta n. 13548, rogato dal Notaio Dott. Filippo Corigliano, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 1 in data 24 settembre 2008 al n. 36085, serie IT - Atti Pubblici, e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25 settembre 2008 al numero d'ordine 123876 e con formalità n. 77237 (Cfr. all.to 3).

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco verso locale garage, con appartamento int.1/A, e corte comune salvo altri (Cfr. all.ti 3 e 6).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	55,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima presenta un'esposizione a Nord-Est, dove affacciano la camera da letto e il bagno, e a Sud-Ovest, lato in cui si trovano l'angolo cottura, il soggiorno e il piccolo terrazzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risulta complessivamente fatiscente e insalubre (cfr. allegato 6 e fotografie nn. 1-22).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 644, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,85 Piano T
Dal 22/05/1995 al 30/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 503,55 Piano T

Dal 30/01/2001 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 503,55
Dal 22/11/2007 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 251,77 Piano T
Dal 03/07/2008 al 23/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 251,77 Piano T
Dal 23/09/2008 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 664, Part. 2320, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 251,77 Piano T

La sottoscritta ha effettuato le necessarie indagini presso il N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) di Roma, richiedendo le visure catastali e la relativa planimetria dell'immobile oggetto di stima.

Dalle visure è stato possibile ricostruire la cronistoria catastale dell'unità immobiliare (cfr. allegato 4).

In sede di verifica, la planimetria risultava non ancora lavorata; pertanto, in data 12/11/2024, è stata richiesta l'acquisizione agli atti e copia della stessa. La planimetria è stata trasmessa a mezzo PEC in data 11/12/2024.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	2320	501	6	A2	3	2,5		251,77 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

L'immobile oggetto di stima corrisponde alla planimetria catastale (Cfr. all.to 6)



## PRECISAZIONI

L'elaborato è stato redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato C al D.M. 30/09/2020 e secondo le Linee guida del C.T.U. e del Perito estimatore nelle esecuzioni immobiliari.

## PATTI

Dall'analisi dell'atto di provenienza e della documentazione acquisita non risultano patti, clausole o condizioni ulteriori rilevanti ai fini della stima, diversi da quanto già riportato nella sezione relativa allo stato occupazionale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti segni di degrado sia all'interno che all'esterno.

Si rilevano diffuse macchie di umidità sui soffitti e sulle pareti, presumibilmente causate da infiltrazioni o cattiva aerazione. Il bagno risulta completamente da ristrutturare.

L'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti, mentre la caldaia è non funzionante e, al momento del sopralluogo, sembrava non collegata alla rete del gas, con ogni probabilità per effetto di sospensione del servizio a seguito di mancati pagamenti.

Le condizioni igieniche generali dell'appartamento sono gravemente compromesse: lo stato dei locali risulta insalubre, tale da rendere necessaria un'accurata pulizia, disinfezione e sanificazione degli ambienti.

Anche le parti comuni dell'edificio mostrano necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulle facciate esterne (Cfr. all.to 22).

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio originariamente costituito da un appartamento per ciascun piano. A seguito di intervento di frazionamento, l'appartamento sito al piano terra è stato suddiviso in due distinte unità abitative, determinando così a questo piano la presenza di due appartamenti, mentre ai piani primo, secondo e terzo si mantiene la configurazione originaria con un solo appartamento per piano.

Le parti comuni dell'edificio comprendono:

le strutture portanti;

il muro di recinzione;

il Viale di accesso;

il vano scala (con esclusione per le unità con accesso autonomo);

gli impianti comuni.

È costituito un condominio con tabelle millesimali regolarmente redatte, che tengono conto della presenza di un'unità al piano terra dotata di accesso indipendente esterno, senza utilizzo del vano scala condominiale (cfr. allegato 18).

Esclusioni dalla proprietà comune  
Sono esclusi dalla proprietà comune:

Il lastrico solare, che risulta, secondo i titoli, attribuito in proprietà ad uso esclusivo in quota paritaria del 50% indiviso agli appartamenti identificati come interno 2 e interno 3 (subalterni 4 e 5).

I titolari di detta proprietà esclusiva dovranno rispettare la destinazione principale del lastrico quale manto di copertura e astenersi da opere che ne compromettano la funzionalità.

Su tale lastrico grava una servitù permanente per il servizio antenne e/o parabole TV, con relativa servitù di passaggio per la manutenzione e il funzionamento delle medesime, a favore degli altri appartamenti.

Il box autorimessa, con accesso da Via Anchise, è anch'esso in proprietà esclusiva in quota indivisa del 50% ciascuno degli appartamenti interno 2 e interno 3 (subalterni 4 e 5).

I balconi, gli scuri delle porte e finestre, nonché i serramenti, sono di proprietà individuale dei singoli condomini, i quali sono comunque tenuti al rispetto delle disposizioni regolamentari condominiali e delle eventuali deliberazioni assembleari, in particolare per quanto riguarda la conservazione e la manutenzione in conformità estetica e strutturale (cfr. allegato 19).

Quote millesimali dell'immobile oggetto di stima

Secondo le tabelle millesimali in atti, riferite all'unità immobiliare oggetto di stima, risultano le seguenti quote:

Tabella A (proprietà generale): 113,26 / 1000

Tabella A' (proprietà con accesso autonomo esterno): 99,12 / 1000

Tabella B (uso del vano scala): 57,63 / 1000

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite tramite visure catastali e ipotecarie e dall'analisi della documentazione disponibile, non risultano gravare sull'immobile servitù attive o passive, né censi, livelli o diritti di uso civico.

L'immobile non ricade in zone soggette a vincoli di uso civico, né risulta soggetto ad altri pesi o oneri di natura reale.

Dall'analisi dei titoli di provenienza e della documentazione acquisita, risulta la presenza di una servitù permanente sul lastrico solare dell'edificio, consistente nel diritto di collocazione e manutenzione di antenne e parabole TV, con relativo diritto di passaggio a favore di tutti gli appartamenti.

Non risultano ulteriori servitù passive o attive, né censi, livelli o diritti di uso civico gravanti sull'immobile oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione dell'edificio e dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è sito in Roma, Via Anchise n. 33, al piano terra, identificato con l'int. 1.



L'accesso avviene direttamente da via Anchise, tramite un cancello pedonale in ferro che immette in un vialetto cementato, il quale conduce all'androne d'ingresso del vano scala, delimitato da un portone in legno e vetro (cfr. all.to 22 foto 1-4).

Il fabbricato ha pianta rettangolare, si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre a un piano lastrico solare e presenta copertura piana.

La struttura portante è in muratura di blocchetti in calcestruzzo (CLS) con malta bastarda, piattabande in c.a. sopra vani di porte e finestre, cordoli in c.a. ai livelli di interpiano, un pilastro centrale con travi in c.a. nella spina mediana.

I solai sono realizzati con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e soletta in calcestruzzo (caldana di circa 4 cm).

La scala condominiale è in conglomerato cementizio armato a sbalzo, così come balconi e aggetti.

Le facciate sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate con pittura per esterni bianca, prive di elementi architettonici di pregio. I balconi sono dotati di ringhiere in ferro.

Le condizioni generali dell'edificio sono valutabili come mediocri, sia per le parti esterne che per quelle interne comuni (cfr. all.to 22).

L'appartamento in oggetto, pur situato al piano terra, risulta rialzato di circa 70 cm rispetto alla quota stradale, raggiungibile salendo quattro gradini della scala condominiale.

L'accesso avviene tramite portoncino in legno. I soffitti interni sono alti circa 2,80 m e tinteggiati con tempera bianca.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 10 cm intonacati; le murature perimetrali da 30 cm.

Le finiture interne sono così articolate:

Pavimentazione in monocottura chiara (formato 30x30 cm) in tutti gli ambienti; nel bagno ceramica 20x20 cm di colore bianco;

Rivestimenti bagno fino a h. 1,80 m in ceramica 20x20 cm bianca e beige con motivi floreali; superiore intonacato e tinteggiato in rosa;

Sanitari in vetrochina bianca, con miscelatori cromati di tipo commerciale (vaso, bidet, lavandino a colonna); vasca presente;

Il bagno è privo di finestra ma dotato di aerazione forzata funzionante;

Battiscopa in tinta con la pavimentazione;

Pareti interne tinteggiate con pittura lavabile in colori differenti;

Il terrazzino a servizio della cucina ha ringhiera in ferro a protezione e pavimentazione in gres 7x11 cm.

Gli infissi esterni sono in PVC bianco, ad una o due ante.

Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, con ferramenta in ottone.

Impianti e dotazioni tecniche

L'immobile non è dotato di impianto termico.

La caldaia per acqua calda sanitaria, installata all'esterno sul terrazzino, non è funzionante; non è stata rinvenuta documentazione di controlli o manutenzioni.

È presente un camino in muratura nel soggiorno.

L'impianto elettrico risulta non conforme alle normative vigenti.

L'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, con allaccio alla fognatura e all'acquedotto comunale.

Non sono disponibili certificazioni di conformità per nessuno degli impianti.

Stato manutentivo

L'immobile presenta uno stato manutentivo e conservativo scadente.

Sono evidenti:

Macchie di umidità al soffitto, probabilmente da infiltrazioni esterne o condensa;

Umidità di risalita capillare sulle pareti;

Condizioni igieniche generali compromesse.

Si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché opere di disinfezione e sanificazione degli ambienti (cfr. all.to 22 foto 1-22).

Pertinenze

L'immobile non dispone di pertinenze (né terreno, né giardino, né posto auto, né soffitta o cantina).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/11/2013
- Scadenza contratto: 01/11/2025
- Scadenza disdetta: 01/05/2025

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Canone mensile: € 600,00

Stato occupazionale

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\* residente in \*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di conduttore in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/11/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/11/2013 al n. 23980, serie 3.

Il contratto ha una durata di anni 4 + 4, con rinnovo tacito alla scadenza, e prevede un canone annuo concordato di € 7.200,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 600,00, oltre € 120,00 annui per spese condominiali.

In occasione del sopralluogo, il conduttore ha dichiarato di non aver ricevuto disdetta formale da parte della proprietà; pertanto, si presume che il contratto sia ancora in corso e pienamente efficace.

Essendo il contratto stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento, lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Tale condizione incide sulla libera disponibilità del bene e potenzialmente sulla sua appetibilità commerciale, in quanto l'immobile non risulta immediatamente liberabile. La valutazione del bene dovrebbe quindi tener conto della situazione locativa in essere alla data del sopralluogo (Cfr. all.to 17).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/2001 al 03/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bocca Loredana	30/01/2001	3973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma	03/02/2001	9076	6062
		Registrazione			
Dal 03/07/2008 al 23/09/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corigliano Filippo	03/07/2008	45239	13466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	14/07/2008	87246	49839

		RR.II.			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2008 al 25/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corigliano Filippo	23/09/2008	45364	1548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II.	25/09/2008	123876	77237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata.

I dati della provenienza dell'immobile oggetto di stima sono stati desunti dalla relazione notarile del 06-06-2023 a firma dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (Cfr all.to 16)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 06/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 25/09/2008  
Reg. gen. 123877 - Reg. part. 23160  
Importo: € 171.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Filippo Corigliano  
Data: 23/09/2008  
N° repertorio: 45365  
N° raccolta: 13549

Note: La Banca Antonveneta, in data 23 aprile 2013 ha sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione in Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con decorrenza degli effetti civilistici dalle ore 23:59 del 28 aprile 2013 e contabili/fiscali dal 1° gennaio 2013. MPS ha ceduto parte dei suoi crediti e tra questi quello oggetto di procedura a AMCO-Asset Management company S.p.a. creditore procedente

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/06/2023

Reg. gen. 68712 - Reg. part. 50132

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*

S.p.a., e per essa, quale mandataria, \*\*\*

per AMCO -Aset Management Company

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade, secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, all'interno della zona classificata come "Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", alla quale si applica l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Strumento urbanistico di attuazione

Tipologia di strumento: Zona O

Denominazione: ZO 23 - Valle della Piscina

Tale zona è oggetto di specifica pianificazione urbanistica attuativa, finalizzata alla regolarizzazione e trasformazione di aree edificate in origine in modo spontaneo o abusivo.

La destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale, coerente con la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

#### 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'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento (int. 1, Via Anchise 33 - Roma), facente parte di una più ampia unità immobiliare residenziale, risulta realizzato in assenza di concessione edilizia. Secondo quanto dichiarato negli atti di provenienza, l'edificio è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Tuttavia, è documentato che i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, originari proprietari pro quota dell'intero fabbricato, hanno presentato in data 5 dicembre 1986, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 e ss. della legge 28 febbraio 1985, n. 47,

per regolarizzare l'immobile ai fini urbanistici.

Le indagini svolte dalla sottoscritta, sia presso l'archivio notarile (dove sono stati recuperati gli atti di compravendita e i riferimenti alle domande di condono) sia presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, hanno consentito di ricostruire il quadro complessivo della situazione urbanistica.

Nel dettaglio:

In data 14 gennaio 2025, sono state depositate due distinte richieste di accesso agli atti:

prot. n. 7803 relativa alla domanda di condono prot. 28410 - sottonumero 1

prot. n. 7808 relativa alla domanda di condono prot. 28410 - sottonumero 0

Tuttavia, la documentazione richiesta non è pervenuta in tempo utile per permettere la redazione completa della perizia tecnica, motivo per cui la sottoscritta ha presentato istanza di proroga, poi concessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Una volta ricevuta la documentazione da parte dell'archivio, è stato possibile verificare che le domande di condono non riguardavano l'intero edificio, bensì erano riferite alle singole unità immobiliari, tra cui l'appartamento oggi pignorato. A seguito dell'analisi degli atti, sono emersi ulteriori indizi che hanno condotto all'individuazione di altre due domande di condono relative ad unità contigue.

Per questo motivo, in data 5 maggio 2025, è stata effettuata ulteriore richiesta di accesso agli atti, prot.:

96729 per la domanda prot. 182610 - sottonumero 0

96730 per la domanda prot. 27652 - sottonumero 0

L'approfondimento documentale ha permesso di accertare che l'unità immobiliare oggi pignorata, identificata come interno 1 prima del frazionamento che ha dato origine all'int. 1 (oggetto di stima) e int 1/A, è stata oggetto di preavviso di diniego da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Roma, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/1990, con nota prot. Q12025/28561 del 20 febbraio 2015. Agli atti non risulta alcuna documentazione che attesti l'avvenuta opposizione o l'integrazione documentale da parte del tecnico incaricato. Secondo quanto riferito nel preavviso di diniego dai funzionari dell'Ufficio, la comunicazione di integrazione documentale sarebbe stata notificata al geometra incaricato, ma in atti non si evince tale notifica. Non vi è inoltre alcuna opposizione o richieste successive di perfezionamento della pratica in oggetto. Da tale atto sono trascorsi 10 anni e non è detto che si possa ottenere la riapertura dei termini per il perfezionamento della suddetta pratica anche se non è possibile a priori escludere che ciò possa accadere.

Ne consegue che, a tutt'oggi, la concessione edilizia in sanatoria relativa all'unità int. 1 non risulta rilasciata, a differenza di quanto avvenuto per l'unità int 4, che ha invece ottenuto regolare titolo abilitativo pur avendo le stesse caratteristiche e la stessa origine edificatoria (Cfr. all.ti 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

Inoltre, è importante sottolineare che il frazionamento dell'unità immobiliare originaria (int. 1) è avvenuto successivamente alla presentazione della domanda di condono e nelle more del suo perfezionamento, con DIA prot. 41813 del 14 giugno 2007. Non era possibile frazionare l'immobile in assenza della definizione del condono edilizio poichè è un atto necessario per la legittimità del bene che garantisce la realizzazioni di due porzioni distinte per frazionamento. E' noto che la porzione oggi pignorata è stata successivamente acquistata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito Notaio Filippo Corigliano, rep. 45364, racc. 13548 del 23 settembre 2008. In detto atto, pur facendo riferimento alla domanda di condono, NON si fa alcuna menzione della DIA o



dell'avvenuto frazionamento, sebbene la descrizione dell'immobile faccia riferimento alla configurazione derivata dalla divisione in due unità. I confini dell'immobile sono infatti indicati come confinanti con "int. 1/A", ovvero la porzione residuale dell'int. 1 originario ed i vani indicati sono quelli residuali del frazionamento.

Alla luce di quanto sopra, si rileva che:

l'immobile oggetto di stima non è assistito da valido titolo abilitativo;

il frazionamento, allo stato attuale, potrebbe essere nullo sotto il profilo urbanistico e catastale;

l'edificio nel suo complesso risulta privo di agibilità.

Tali circostanze compromettono la commerciabilità e il valore dell'immobile.

#### **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 idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento, emerge che lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata con il frazionamento che però come detto allo stato dei fatti analizzati potrebbe essere nullo.

Ulteriore precisazione sui titoli giuridici

Il frazionamento dell'unità immobiliare originaria (int. 1) risulta essere stato effettuato nel 2007, senza titolo edilizio e in assenza di concessione edilizia in sanatoria oggetto di diniego nel 2015.

L'immobile pignorato (ora identificato come int. 1) è stato venduto nel 2008 con atto pubblico, che descrive la porzione frazionata come "residuale dell'int. 1", senza menzionare l'intervento edilizio da cui deriva.

Tale vendita, sebbene formalmente trascritta e accatastata, si fonda su una situazione urbanistica e giuridica priva di legittimità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Alla data del 14/01/2025, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria dell'unità immobiliare identificata come A1, risulta debitrice verso il Condominio di Via Anchise 33 per un importo di € 986,31, relativo a rate ordinarie

dell'esercizio 2024 non versate.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto in solido per tali oneri, nonché per le eventuali spese deliberate e non ancora versate per l'esercizio in corso (2025), la cui quantificazione andrà verificata alla data della vendita.

Permane inoltre un debito di € 78,82 per spese straordinarie deliberate nell'anno 2022 (perizia lastrico solare e regolamento), il cui pagamento non è opponibile all'aggiudicatario, trattandosi di obbligazioni risalenti a più di un esercizio precedente (Cfr. all.to 20).

## 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 Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T  
L'appartamento oggetto di stima, identificato con l'interno 1, è ubicato a Roma, al piano terra del civico n. 33 di Via Anchise, ed è destinato a uso residenziale (categoria catastale A/2). L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è composto da un piano terra, tre piani fuori terra e un quarto piano con lastrico solare. La copertura è di tipo piano. L'edificio è privo di ascensore e dispone di un locale garage con box auto, sebbene nessuno risulti pertinenziale all'immobile oggetto di stima. In data 04.11.2024, è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode, Avv.to Eleonora Ziccheddu, del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, collaboratore dell'ausiliario, e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale conduttore dell'immobile. In tale occasione, la sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, verificando che l'unità immobiliare identificata con l'int. 1 è composta da: soggiorno in ambiente unico con zona pranzo e camino, angolo cottura a vista, una camera da letto, un bagno, disimpegno e un piccolo terrazzo. Si segnala che l'unità immobiliare è il risultato di un frazionamento di una porzione di maggior consistenza preesistente, da cui sono stati generati gli interni 1 e 1/A (cfr. foto nn. 1/22 e allegati 2 e 6). La Zona L'immobile si trova nel territorio del VI Municipio di Roma, all'interno del quartiere Torre Angela, situato nel quadrante orientale della città, tra le vie consolari Prenestina e Casilina, poco oltre il Grande Raccordo Anulare. Torre Angela nasce come borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana, un'area che nel corso del Novecento ha progressivamente perso la sua vocazione rurale per rispondere al crescente fabbisogno abitativo della popolazione urbana. Nel dopoguerra il territorio si presentava ancora come un'ampia distesa di campi, prati e colline. Tuttavia, a partire da quegli anni, ha avuto inizio un intenso processo di lottizzazione. Nonostante il Piano Regolatore del 1965, lo sviluppo edilizio è proseguito in modo disordinato, con la costruzione di palazzine fino a quattro piani accanto alle modeste abitazioni dei lavoratori, spesso dotate di orti e vigne. Negli anni '80 Torre Angela mostrava ancora criticità legate alla sicurezza e al fenomeno della tossicodipendenza, ma si avviava anche verso una progressiva normalizzazione: le strade erano ormai asfaltate, l'illuminazione pubblica garantita e la maggior parte delle abitazioni disponeva dei principali servizi. Il condono edilizio del 1985 ha rappresentato un passaggio fondamentale per la trasformazione della borgata in un vero e proprio quartiere urbano. A partire dagli anni '90, Torre Angela ha continuato ad affrontare nuove dinamiche sociali, in particolare legate all'immigrazione. Confinanti Il quartiere confina: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana a sud con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata Caratteristiche urbanistiche e servizi Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo economico, generalmente composti da tre o quattro piani. La zona è ben collegata a numerosi servizi e infrastrutture: il centro commerciale Roma Est e il complesso UCI Cinema sono facilmente raggiungibili, così come il Policlinico Casilino e il Policlinico Universitario di Tor Vergata. Il quartiere è servito da diverse scuole secondarie, in prevalenza a indirizzo tecnico, e dalla vicina Università degli Studi di Roma "Tor Vergata". Dal punto di vista della mobilità, Torre Angela è servita dalla linea C della metropolitana; la stazione più vicina all'immobile oggetto di stima è "Torrenova". Il centro di Roma e

l'aeroporto di Fiumicino (Leonardo da Vinci) sono raggiungibili in circa 30 minuti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2320, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.000,00

La sottoscritta CTU, in previsione dell'udienza del 26/06/2025, ha provveduto al deposito della relazione peritale, priva tuttavia della quantificazione del valore del bene indicato nel quesito di stima. Contestualmente è stata depositata una nota esplicativa contenente le motivazioni della mancata determinazione del valore, con particolare riferimento alla situazione urbanistica riscontrata.

In tale nota si evidenziava come, a seguito delle indagini svolte, non fosse possibile procedere alla stima dell'immobile pignorato sito in Roma, Via Anchise n. 33, int. 1, per le seguenti ragioni:

l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta essere il frutto di un frazionamento effettuato nel 2007 mediante DIA, su un fabbricato privo di titolo edilizio originario e mai oggetto di sanatoria;

non è riscontrabile la conformità urbanistica e catastale dell'unità, in quanto non esiste un titolo abilitativo che legittimi l'attuale configurazione dell'immobile;

manca il certificato di agibilità;

l'atto di compravendita del 2008 non fa alcun riferimento al frazionamento effettuato, pur descrivendo un immobile conforme allo stato di fatto attuale, derivante da detto frazionamento, con conseguente ulteriore compromissione della certezza giuridica del bene oggetto di stima.

Pertanto, la sottoscritta aveva ritenuto che, in assenza di regolarità urbanistica e giuridica, il bene non fosse suscettibile di valutazione estimativa secondo i criteri ordinari di mercato, poiché non costituente un'unità immobiliare autonomamente commerciabile né, allo stato attuale, regolarizzabile.

La scrivente si era dunque riservata di procedere alla valutazione del bene, subordinandola alla decisione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 26/06/2025, l'Ill.ma G.E., Dott.ssa Federica D'Ambrosio, ha così disposto:

"Il creditore insiste per la vendita del compendio pignorato.

Il G.E.,

letti gli atti;

sentito, in particolare, l'esperto;

rilevato che le criticità da quest'ultimo evidenziate in ordine all'immobile pignorato non incidono sulla procedibilità dell'esecuzione, bensì eventualmente sul valore del bene e sull'appetibilità dello stesso;

ritenuto quindi necessario che l'esperto completi il proprio elaborato determinando il valore di stima dell'immobile pignorato;

P.Q.M.

Rinvia la procedura all'udienza del 24/09/2025 ore 10:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, con termine per il deposito dell'integrazione da parte dell'esperto fino al 17/07/2025."

In ottemperanza al suddetto provvedimento, la sottoscritta procederà pertanto alla determinazione del valore di stima del bene, tenendo conto di quanto emerso dalle indagini tecniche precedentemente eseguite.

Considerata l'attuale situazione urbanistica, si procederà ad una valutazione che tenga conto:

della spesa stimata per eventuali oneri tecnici necessari alla regolarizzazione dell'immobile (sempre che i competenti uffici comunali ritengano ammissibile la riapertura dell'istanza di condono);

della necessità di ottenere la convalida del frazionamento effettuato, la cui legittimità risulterebbe subordinata al rilascio, con data antecedente, della concessione edilizia in sanatoria.

Si evidenzia tuttavia che la concreta possibilità di regolarizzazione dell'immobile potrà essere accertata esclusivamente dagli uffici comunali competenti, ai quali spetta la verifica della fattibilità delle ipotesi prospettate. La sottoscritta, in quanto tecnico ausiliario del Giudice, non può in alcun modo sostituirsi alle valutazioni discrezionali e tecniche dell'Amministrazione.

Ciò premesso si procede con la stima dell'immobile pignorato sito in Roma Via Anchise 33 PT int. 1:

#### Metodo di stima

La valutazione è ottenuta come media aritmetica tra due metodi estimativi:

il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore unitario di mercato per metro quadrato di superficie convenzionale,

e il metodo analitico a capitalizzazione del reddito, che si fonda sulla valorizzazione del canone locativo potenziale.

#### Metodo sintetico-comparativo

Tale metodo stima il valore commerciale dell'immobile attraverso il confronto con beni simili effettivamente oggetto di compravendita nella zona. A tal fine, la scrivente ha svolto un'indagine diretta sui valori correnti del mercato locale, anche simulando trattative come potenziale acquirente. Sono stati esclusi i valori anomali per costruire una base dati rappresentativa del mercato ordinario.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare, delle condizioni dell'edificio, dei servizi presenti nella zona (trasporti pubblici, parcheggi, scuole, ecc.) e delle condizioni di fatto e di diritto del bene.

In base ai rilievi effettuati e ai valori pubblicati da fonti specializzate (OMI, Borsino Immobiliare, BorsinoNet), il valore medio di mercato individuato per immobili analoghi è pari a € 1.484,00/mq.

Applicando i seguenti coefficienti correttivi, determinati in funzione delle caratteristiche dell'immobile, si ottiene il valore rettificato (cfr. all.to 23) :

K1 = 0,90 (piano terra senza ascensore),

K2 = 0,90 (esposizione interna),

K3 = 0,90 (stato manutentivo pessimo),

K4 = 0,95 (assenza di impianto di riscaldamento),

K totale = 0,69255

Valore sintetico:

€ 1.484,00/mq × 63 mq × 0,69255 = € 64.747,88

Metodo a capitalizzazione del reddito

Questo metodo prevede la capitalizzazione del reddito netto annuale derivante da una potenziale locazione dell'immobile a canone libero (fuori dalla legge n. 392/1978). Il canone medio rilevato in zona per immobili simili è di € 6,19/mq/mese.

Applicando il coefficiente correttivo totale (K = 0,69255), si ottiene:

Canone mensile: € 6,19 × 63 mq × 0,69255 = € 270,07

Canone annuo lordo: € 270,07 × 12 = € 3.240,88

Detrazioni per tasse, sfitti e manutenzioni (40%): € 1.296,35

Reddito netto annuo: € 3.240,88 - € 1.296,35 = € 1.944,53

Valore capitalizzato (saggio 3%): € 1.944,53 ÷ 0,03 = € 64.817,66

Valore venale medio

Dalla media dei due metodi si ottiene:

$(€ 64.747,88 + € 64.817,66) \div 2 = € 64.782,77$

Successivamente, si applica una riduzione del 15% in ragione della locazione in corso, tacitamente rinnovata per ulteriori 4 anni:

$€ 64.782,77 \times 0,90 = € 58.304,49$

Valutazione delle spese tecniche

Si stima un importo pari a € 8.300,00 per eventuali oneri tecnici necessari alla regolarizzazione urbanistica (riapertura condono, validazione del frazionamento, consulenze specialistiche, reversali comunali). Tale cifra è da ritenersi indicativa e subordinata all'effettiva ammissibilità delle procedure presso gli uffici comunali competenti.

Valore di mercato netto

Detraendo le spese tecniche:

$€ 58.304,49 - € 8.300,00 = € 50.004,49$  in c.t. 50.000,00

Prezzo base d'asta

Tenuto conto delle criticità urbanistiche, della situazione locativa e delle incertezze legate alla regolarizzazione, si ritiene congruo determinare il prezzo base d'asta in:

€ 50.000,00 (cinquantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T	63,00 mq	793,65 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

**Valore finale di stima: € 50.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sottoscritta, eseguite le indagini propedeutiche alla redazione della relazione peritale, aveva ritenuto che, in assenza di regolarità urbanistica e giuridica, il bene oggetto di pignoramento non fosse suscettibile di valutazione estimativa secondo i criteri ordinari di mercato, non costituendo un'unità immobiliare autonomamente commerciabile, né risultando, allo stato attuale, regolarizzabile.

Pertanto, la scrivente si era riservata di procedere alla valutazione del bene, subordinandola alla decisione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 26/06/2025, l'Ill.ma G.E., Dott.ssa Federica D'Ambrosio, ha disposto che:

le criticità evidenziate dalla sottoscritta in ordine all'immobile pignorato non incidono sulla procedibilità dell'esecuzione, ma eventualmente sul valore e sull'appetibilità del bene;



risulta pertanto necessario che l'esperto completi il proprio elaborato determinando il valore di stima dell'immobile pignorato;

Ha altresì rinviato la procedura all'udienza del 24/09/2025 ore 10:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissando il termine per il deposito dell'integrazione peritale da parte dell'esperto al 17/07/2025.

In ottemperanza al suddetto provvedimento, la sottoscritta ha dunque proceduto alla determinazione del valore di stima del bene, tenendo conto di quanto emerso dalle indagini tecniche precedentemente svolte.

Si ribadisce che:

l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è il risultato di un frazionamento realizzato nel 2007 mediante D.I.A., eseguito su un fabbricato privo di titolo edilizio originario e mai oggetto di sanatoria;

la conformità urbanistica e catastale dell'unità non è riscontrabile, non esistendo un titolo abilitativo che legittimi la sua attuale configurazione;

l'immobile è privo del certificato di agibilità;

l'atto di compravendita del 2008 non reca alcun riferimento al frazionamento effettuato, pur descrivendo un bene conforme allo stato di fatto da esso derivante, compromettendo ulteriormente la certezza giuridica del bene oggetto di stima.

Nella redazione della stima si è tenuto conto:

delle risultanze delle indagini tecniche effettuate;

delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;

dello stato di occupazione dell'immobile;

nonché dei presumibili costi tecnici necessari per un'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, ove astrattamente possibile.

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 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Morreale Franca

**ELENCO ALLEGATI:**



✓ N° 1 Altri allegati - \_EE.II. - Modulo verifica iniziale Esperto IMMOBILE rg 517/23\_ bene 1/2 copia 2

✓ N° 2 Altri allegati - Verbale accesso

✓ N° 3 Atto di provenienza

✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale

✓ N° 5 Estratti di mappa

✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale

✓ N° 7 Altri allegati - Domanda\_\*\*\* \* \_7803\_2025

✓ N° 8 Altri allegati - Domanda\_\*\*\* 7808\_2025

✓ N° 9 Altri allegati - \*\*\* \_96729\_2025

✓ N° 10 Altri allegati - \*\*\* \_96730\_2025

✓ N° 11 Altri allegati - 87\_28410\_0\_domanda condono int 3

✓ N° 12 Altri allegati - 87\_28410\_1\_min\_domanda condono int 4 CONCESSA

✓ N° 13 Altri allegati - 87-27652-0 domanda concessione int 1 OGGETTO STIMA

✓ N° 14 Altri allegati - 87-182610-0 domanda int 2

✓ N° 15 Altri allegati - Accesso agli atti municipio VI

✓ N° 16 Altri allegati - certificazione\_notarile

✓ N° 17 Altri allegati - Contratto di locazione.

✓ N° 18 Altri allegati - Prospetto Tabelle millesimali

✓ N° 19 Altri allegati - regolamento Via Anchise 33

✓ N° 20 Altri allegati - Prospetto rateale\*\*\* ordinario 14.01.2024

✓ N° 21 Altri allegati - parere notariato 263-14

✓ N° 22 Altri allegati - Foto

✓ N° 23 Altri allegati - INDAGINI DI MERCATO

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T  
L'appartamento oggetto di stima, identificato con l'interno 1, è ubicato a Roma, al piano terra del civico n. 33 di Via Anchise, ed è destinato a uso residenziale (categoria catastale A/2). L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è composto da un piano terra, tre piani fuori terra e un quarto piano con lastrico solare. La copertura è di tipo piano. L'edificio è privo di ascensore e dispone di un locale garage con box auto, sebbene nessuno risulti pertinenziale all'immobile oggetto di stima. In data 04.11.2024, è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode, Avv.to Eleonora Ziccheddu, del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, collaboratore dell'ausiliario, e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale conduttore dell'immobile. In tale occasione, la sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, verificando che l'unità immobiliare identificata con l'int. 1 è composta da: soggiorno in ambiente unico con zona pranzo e camino, angolo cottura a vista, una camera da letto, un bagno, disimpegno e un piccolo terrazzo. Si segnala che l'unità immobiliare è il risultato di un frazionamento di una porzione di maggior consistenza preesistente, da cui sono stati generati gli interni 1 e 1/A (cfr. foto nn. 1/22 e allegati 2 e 6). La Zona L'immobile si trova nel territorio del VI Municipio di Roma, all'interno del quartiere Torre Angela, situato nel quadrante orientale della città, tra le vie consolari Prenestina e Casilina, poco oltre il Grande Raccordo Anulare. Torre Angela nasce come borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana, un'area che nel corso del Novecento ha progressivamente perso la sua vocazione rurale per rispondere al crescente fabbisogno abitativo della popolazione urbana. Nel dopoguerra il territorio si presentava ancora come un'ampia distesa di campi, prati e colline. Tuttavia, a partire da quegli anni, ha avuto inizio un intenso processo di lottizzazione. Nonostante il Piano Regolatore del 1965, lo sviluppo edilizio è proseguito in modo disordinato, con la costruzione di palazzine fino a quattro piani accanto alle modeste abitazioni dei lavoratori, spesso dotate di orti e vigne. Negli anni '80 Torre Angela mostrava ancora criticità legate alla sicurezza e al fenomeno della tossicodipendenza, ma si avviava anche verso una progressiva normalizzazione: le strade erano ormai asfaltate, l'illuminazione pubblica garantita e la maggior parte delle abitazioni disponeva dei principali servizi. Il condono edilizio del 1985 ha rappresentato un passaggio fondamentale per la trasformazione della borgata in un vero e proprio quartiere urbano. A partire dagli anni '90, Torre Angela ha continuato ad affrontare nuove dinamiche sociali, in particolare legate all'immigrazione. Confinanti Il quartiere confina: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana a sud con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata Caratteristiche urbanistiche e servizi Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo economico, generalmente composti da tre o quattro piani. La zona è ben collegata a numerosi servizi e infrastrutture: il centro commerciale Roma Est e il complesso UCI Cinema sono facilmente raggiungibili, così come il Policlinico Casilino e il Policlinico Universitario di Tor Vergata. Il quartiere è servito da diverse scuole secondarie, in prevalenza a indirizzo tecnico, e dalla vicina Università degli Studi di Roma "Tor Vergata". Dal punto di vista della mobilità, Torre Angela è servita dalla linea C della metropolitana; la stazione più vicina all'immobile oggetto di stima è "Torrenova". Il centro di Roma e l'aeroporto di Fiumicino (Leonardo da Vinci) sono raggiungibili in circa 30 minuti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2320, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade, secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, all'interno della zona classificata come "Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", alla quale si applica l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Strumento urbanistico di attuazione Tipologia di strumento: Zona O Denominazione: ZO 23 - Valle della Piscina Tale zona è oggetto di specifica pianificazione urbanistica attuativa, finalizzata alla regolarizzazione e trasformazione di aree edificate in origine in

modo spontaneo o abusivo. La destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima è residenziale, coerente con la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

**Prezzo base d'asta: € 50.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 517/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Anchise n. 33, scala u, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2320, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con evidenti segni di degrado sia all'interno che all'esterno. Si rilevano diffuse macchie di umidità sui soffitti e sulle pareti, presumibilmente causate da infiltrazioni o cattiva aerazione. Il bagno risulta completamente da ristrutturare. L'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti, mentre la caldaia è non funzionante e, al momento del sopralluogo, sembrava non collegata alla rete del gas, con ogni probabilità per effetto di sospensione del servizio a seguito di mancati pagamenti. Le condizioni igieniche generali dell'appartamento sono gravemente compromesse: lo stato dei locali risulta insalubre, tale da rendere necessaria un'accurata pulizia, disinfezione e sanificazione degli ambienti. Anche le parti comuni dell'edificio mostrano necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare sulle facciate esterne (Cfr. all.to 22).		
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto di stima, identificato con l'interno 1, è ubicato a Roma, al piano terra del civico n. 33 di Via Anchise, ed è destinato a uso residenziale (categoria catastale A/2). L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è composto da un piano terra, tre piani fuori terra e un quarto piano con lastrico solare. La copertura è di tipo piano. L'edificio è privo di ascensore e dispone di un locale garage con box auto, sebbene nessuno risulti pertinenziale all'immobile oggetto di stima. In data 04.11.2024, è stato effettuato un sopralluogo alla presenza del Custode, Avv.to Eleonora Ziccheddu, del Sig.*** Omissis ***, collaboratore dell'ausiliario, e del Sig. *** Omissis ***, attuale conduttore dell'immobile. In tale occasione, la sottoscritta ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, verificando che l'unità immobiliare identificata con l'int. 1 è composta da: soggiorno in ambiente unico con zona pranzo e camino, angolo cottura a vista, una camera da letto, un bagno, disimpegno e un piccolo terrazzo. Si segnala che l'unità immobiliare è il risultato di un frazionamento di una porzione di maggior consistenza preesistente, da cui sono stati generati gli interni 1 e 1/A (cfr. foto nn. 1/22 e allegati 2 e 6). La Zona L'immobile si trova nel territorio del VI Municipio di Roma, all'interno del quartiere Torre Angela, situato nel quadrante orientale della città, tra le vie consolari Prenestina e Casilina, poco oltre il Grande Raccordo Anulare. Torre Angela nasce come borgata abusiva edificata sui terreni della campagna romana, un'area che nel corso del Novecento ha progressivamente perso la sua vocazione rurale per rispondere al crescente fabbisogno abitativo della popolazione urbana. Nel dopoguerra il territorio si presentava ancora come un'ampia distesa di campi, prati e colline. Tuttavia, a partire da quegli anni, ha avuto inizio un intenso processo di lottizzazione. Nonostante il Piano Regolatore del 1965, lo sviluppo edilizio è proseguito in modo disordinato, con la costruzione di palazzine fino a quattro piani accanto alle modeste abitazioni dei lavoratori, spesso dotate di orti e vigne. Negli anni '80 Torre Angela mostrava ancora criticità legate alla sicurezza e al fenomeno della tossicodipendenza, ma si avviava anche verso una progressiva normalizzazione: le strade erano ormai asfaltate, l'illuminazione pubblica garantita e la maggior parte delle abitazioni disponeva dei principali servizi. Il condono edilizio del 1985 ha rappresentato un passaggio fondamentale per la trasformazione della borgata in un vero e proprio quartiere urbano. A partire dagli anni '90, Torre Angela ha continuato ad affrontare nuove dinamiche sociali, in particolare legate all'immigrazione. Confinanti Il quartiere confina: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana a sud con le zone Z. XVI Torrenova e Z. XVII Torre Gaia a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata. Caratteristiche urbanistiche e servizi Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici residenziali di tipo economico, generalmente composti da tre o quattro piani. La zona è ben collegata a numerosi servizi e infrastrutture: il centro commerciale Roma Est e il complesso UCI Cinema sono facilmente raggiungibili, così come il Policlinico Casilino e il Policlinico Universitario di Tor Vergata. Il quartiere è servito da diverse scuole secondarie, in prevalenza a indirizzo tecnico, e dalla vicina Università degli Studi di Roma "Tor Vergata". Dal punto di vista della mobilità, Torre Angela è servita dalla linea C della metropolitana; la stazione più vicina all'immobile oggetto di stima è "Torrenova". Il centro di Roma e l'aeroporto di Fiumicino (Leonardo da Vinci) sono raggiungibili in circa 30 minuti.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 25/09/2008

Reg. gen. 123877 - Reg. part. 23160

Importo: € 171.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Filippo Corigliano

Data: 23/09/2008

N° repertorio: 45365

N° raccolta: 13549

Note: La Banca Antonveneta, in data 23 aprile 2013 ha sottoscritto l'atto di fusione per incorporazione in Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con decorrenza degli effetti civilistici dalle ore 23:59 del 28 aprile 2013 e contabili/fiscali dal 1° gennaio 2013. MPS ha ceduto parte dei suoi crediti e tra questi quello oggetto di procedura a AMCO-Asset Management company S.p.a. creditore procedente

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 01/06/2023

Reg. gen. 68712 - Reg. part. 50132

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: \*\*\*

S.p.a., e per essa, quale mandataria, \*\*\*

- Napoli per AMCO -Aset Management Company