

TRIBUNALE DI ROMA

IV^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 990/2023 del R.G.E. -
Giudice dott.ssa Miriam Iappelli.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°	6
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.	6
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	7
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	7
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.	7
LOTTO 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
BENE N° 1 E BENE N° 2	8
Titolarità	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°	8
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.	8
Confini	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°	8
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.	8
Consistenza	9
BENE N° 1 E BENE N° 2	9
Cronistoria Dati Catastali	9
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°	9
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.	9
Dati Catastali	10
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2° .	10
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1. .	11
Precisazioni	11
BENE N° 1 E BENE N° 2	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
BENE N° 1 E BENE N° 2°	12
Stato conservativo	12

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.	12
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1..	12
Parti Comuni.....	12
BENE N° 1 E BENE N° 2°	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
BENE N° 1 E BENE N° 2	12
Stato di occupazione.....	12
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.	12
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1..	13
Provenienze Ventennali.....	13
BENE N° 1 E BENE N° 2	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.	13
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1..	14
Normativa urbanistica.....	14
BENE N° 1 E BENE N° 2	14
Regolarità edilizia.....	14
BENE N° 1 E BENE N° 2	14
Vincoli od oneri condominiali	16
BENE N° 1 E BENE N° 2	16
LOTTO 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	17
Titolarità.....	17
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.....	17
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.....	17
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.....	17
Confini.....	17
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.....	18
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.....	18
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.....	18

Consistenza	18
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	18
Cronistoria Dati Catastali	19
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	19
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	19
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1	19
Dati Catastali	20
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	20
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	22
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1	23
Precisazioni	23
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	23
Stato conservativo	23
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	23
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	23
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1	23
Parti Comuni	24
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	24
Stato di occupazione	24
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	24
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	24
BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1	24
Provenienze Ventennali	24
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	24
Formalità pregiudizievoli	25
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°	25
BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°	25

BENE N° 5 – BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.....	25
Normativa urbanistica.....	25
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	26
Regolarità edilizia.....	26
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	26
Vincoli od oneri condominiali	29
BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
ELENCO ALLEGATI:.....	34

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti 5 immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 7, piano S1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, scala A, int. 3, piano 3°.
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, int. 3, piano 6°.
- **Bene N° 5** - Box-auto ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 67, int. 12, piano S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

L'unità abitativa pignorata è parte di un fabbricato situato in via Savona n. 10, nel Comune di Roma, nella zona est della città, più precisamente, all'interno dei confini del VII° Municipio, nel quartiere Tuscolano.

Detto edificio fa parte di un complesso residenziale costituito da due fabbricati attigui, costruiti tra di loro in aderenza, entrambi edificati verso la fine degli anni quaranta del secolo scorso. L'ingresso al predetto complesso avviene tramite una corte comune scoperta con accesso da via Savona sia da un cancello pedonale, sia da uno carrabile contraddistinti, rispettivamente, coi numeri civici 10 e 10A.

In particolare, lo stabile di cui è parte il bene pignorato, denominato edificio "B" (sia negli atti di compravendita che nelle planimetrie catastali), si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano seminterrato e le sue unità immobiliari sono verticalmente collegate tra di loro da un vano-scala e da un ascensore, entrambi condominiali.

Più nel dettaglio, l'appartamento pignorato, distinto con il numero interno 5 (censito in catasto al fg 927, part 298, sub 548), si trova al secondo piano dell'edificio "B" del prima descritto complesso immobiliare.

L'appartamento pignorato è composto da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina con balcone pertinenziale, da un bagno, da due stanze da letto e da un disimpegno che mette in comunicazione tra di loro i predetti vani. L'altezza interna dei vani del bene pignorato è pari a circa 3,0 metri. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

La cantina pignorata è parte di un fabbricato situato in via Savona n. 10, nel Comune di Roma, nella zona est della città, più precisamente, all'interno dei confini del VII° Municipio, nel quartiere Tuscolano.

Detto edificio fa parte di un complesso residenziale costituito da due fabbricati attigui, costruiti tra di loro in aderenza, entrambi edificati verso la fine degli anni quaranta del secolo scorso. L'ingresso al predetto

complesso avviene tramite una corte comune scoperta con accesso da via Savona sia da un cancello pedonale, sia da uno carrabile contraddistinti rispettivamente coi numeri civici 10 e 10A.

In particolare, la cantina pignorata, individuata nella planimetria catastale coll'int. n. 7 (censita in catasto al fg 927, part 298, sub 562) è situata al piano seminterrato dell'edificio "B", piano accessibile dal solo vano-scala condominiale. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

L'unità abitativa pignorata è parte di un fabbricato situato in via Eusebio Chini n. 69, nel Comune di Roma, nella zona sud della città, più precisamente, all'interno dei confini del VIII° Municipio, nel quartiere Ardeatino, a circa 500 metri da piazza dei Navigatori.

Detto fabbricato, edificato negli anni sessanta del secolo scorso, si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano seminterrato e le sue unità abitative sono verticalmente collegate tra di loro da due vani-scala e da due ascensori, entrambi condominiali.

In particolare, l'appartamento pignorato, distinto con il numero interno 3 (censito in catasto al fg 828, part 186, sub 27), si trova al terzo piano della scala "A" del prima citato fabbricato ed è costituito da un doppio ingresso, da un salone doppio, da uno studio, da cinque camere da letto, da un corridoio, da una cucina, da tre bagni, da un bagno con antistante un disimpegno, da due ripostigli, da un locale lavanderia e da due balconi a livello. L'altezza interna dei vani del bene pignorato è pari a circa 3,0 metri. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

La soffitta pignorata è parte di un fabbricato situato in via Eusebio Chini n. 69, nel Comune di Roma, nella zona sud della città, più precisamente, all'interno dei confini del VIII° Municipio, nel quartiere Ardeatino, a circa 500 metri da piazza dei Navigatori.

In particolare, la soffitta pignorata, distinta con il numero interno 3 (censita in catasto al fg 828, part 186, sub 43), si trova al sesto piano della scala "A" del predetto fabbricato. Essa è accessibile dal vano-scala comune, dato che l'ascensore condominiale arriva solo fino al 5° piano.

L'altezza interna del bene pignorato è variabile (da 2,4 m a 0,5 m) perché la sua copertura è a falda inclinata. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

Il box auto pignorato è parte di un fabbricato situato in via Eusebio Chini n. 69, nel Comune di Roma, nella zona sud della città, più precisamente, all'interno dei confini del VIII° Municipio, nel quartiere Ardeatino, a circa 500 metri da piazza dei Navigatori.

In particolare, il box-auto pignorato, distinto con il numero interno 12 (censito in catasto al fg 828, part 186, sub 43), si trova al piano interrato del predetto fabbricato e il suo accesso carrabile avviene dalla rampa contraddistinta col civico n. 67 di via Eusebio Chini.

L'altezza interna del bene pignorato è pari a circa 4 metri. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti due beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 7, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E BENE N° 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

L'appartamento pignorato (censito al fg 927, part 298, sub 548) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala condominiale, con distacco scoperto condominiale e con appartamento int. 6 della scala B.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

La cantina pignorata (censita al fg 927, part 298, sub 562) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corridoio comune, con cantina int. 6 e con cantina int. 8.

CONSISTENZA

BENE N° 1 E BENE N° 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione (bene 1)	90,0 mq	1,00	90,0 mq	2°
Balcone (bene 1)	2,4 mq	0,30	0,7 mq	2°
Cantina (bene 2)	6,5 mq	0,25	1,6 mq	S1
Totale superficie convenzionale:			92,2 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	%
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:			92 mq	

Sulla base del rilievo effettuato nel corso dei due sopralluoghi (il 04/12/2024 per l'appartamento e il 20/01/2025 per la cantina), i due beni pignorati hanno una superficie lorda convenzionale complessiva, in cifra tonda, di 92 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi, delle murature interne e dei pilastri, al 100% la superficie delle pareti perimetrali del corpo di fabbrica di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm), al 30% la superficie calpestabile del balcone e al 25% quella della cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dallo 08/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 927, Part. 298, Sub. 548, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani. Superficie catastale totale: 91 m²; escluse aree scoperte 90 mq. Rendita € 981,27 Piano 2°

Vedi visura storica catastale allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dallo 08/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 927, Part. 298, Sub. 562, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 6 mq. Superficie catastale totale: 6 mq. Rendita € 35,95 Piano S1

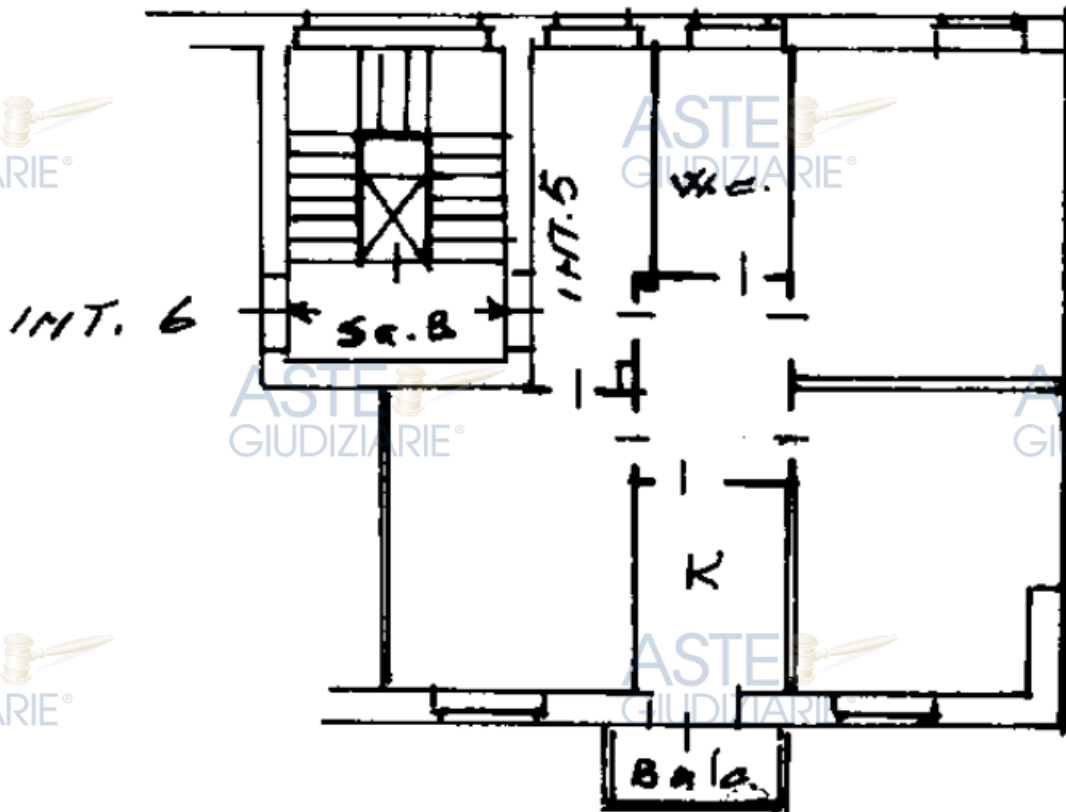
Vedi visura storica catastale allegata.

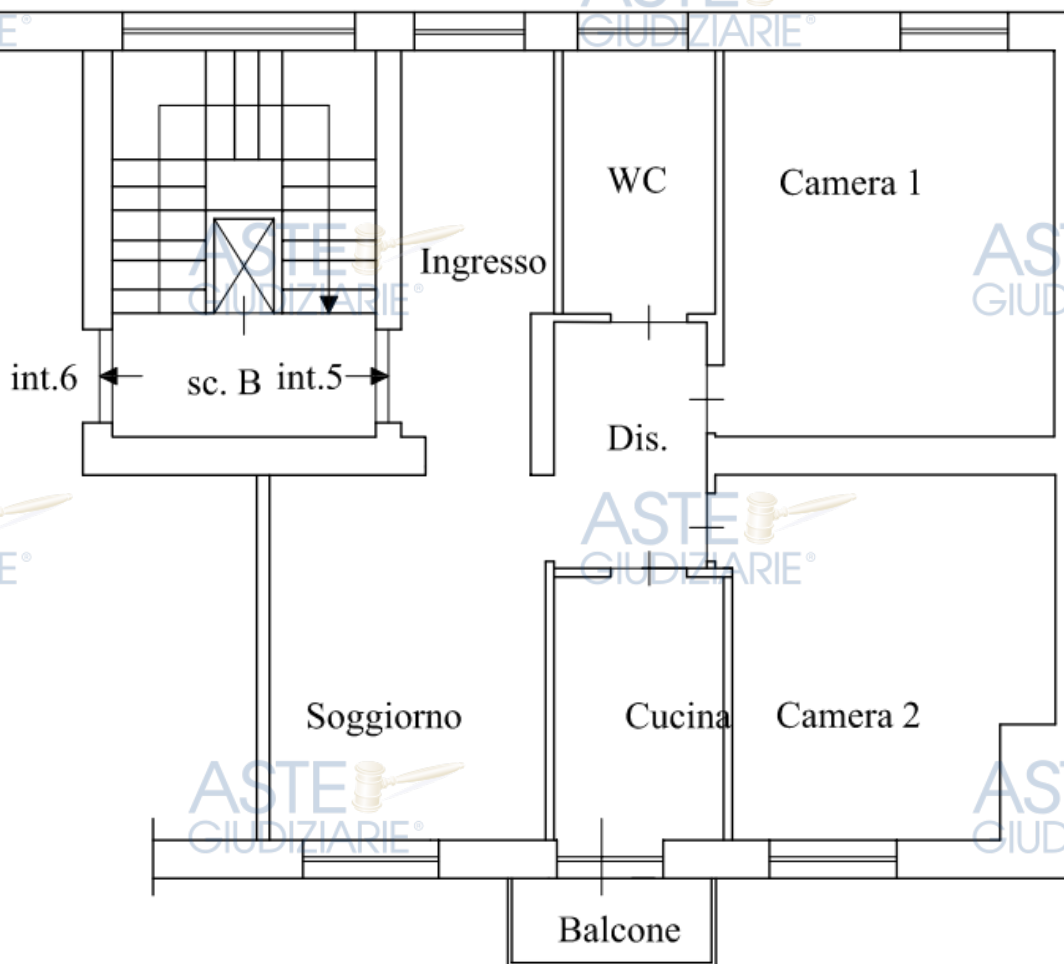
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	927	298	548	3	A3	3	5 vani	91 mq	981,27 €	2°	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale del 18/12/2001 non corrispondeva pienamente con lo stato di fatto dell'immobile pignorato riscontrato durante il sopralluogo del 4/12/2024. Infatti, rispetto alla planimetria catastale era stata chiusa una porzione di tramezzo per eliminare il vano-porta che metteva direttamente in comunicazione l'ingresso con il disimpegno ed erano state eliminate due porte interne (l'una tra soggiorno e ingresso e l'altra tra soggiorno e disimpegno). Inoltre, il tramezzo tra cucina e stanza da letto era stato spostato di circa 25-30 cm rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Qui di seguito si riportano sia lo stralcio della planimetria catastale, che quello del rilievo effettuato nel sopralluogo:





Distacco condominiale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	927	298	562	3	C2	5	6 mq	6 mq	35,95 €	S1	

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale del 2001 corrispondeva sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile pignorato riscontrato durante il sopralluogo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 E BENE N° 2

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E BENE N° 2°

Sussiste una servitù passiva di transito -pedonale e carrabile- sulla prima descritta area comune esterna, antistante il complesso immobiliare, identificata come bene comune non censibile (in catasto al fg 927, part 298, sub 504), subita dall'edificio di via Savona n. 10 a favore dell'edificio di via Voghera nn. 35/a e 37 (come si legge nell'allegato atto di provenienza a rogito del Notaio Mazza).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

L'immobile pignorato si trovava complessivamente in mediocri condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 4/12/2024. Le finiture e i materiali dell'unità abitativa possono considerarsi mediocri. Le pareti del bagno e della cucina erano, in parte, intonacate e tinteggiate e, in parte, rivestite con mattonelle in ceramica, mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in materiale ceramico. Gli infissi esterni, realizzati con vetro singolo, erano in normali condizioni manutentive.

L'appartamento aveva un impianto termico condominiale. L'acqua calda sanitaria dell'unità abitativa pignorata era invece prodotta da un boiler alimentato a energia elettrica.

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

Si segnala, infine, che i sottobalconi delle unità abitative (inclusa quella pignorata) del fabbricato erano ammalorati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

La cantina pignorata si trovava complessivamente in mediocri condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 20/01/2025.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E BENE N° 2°

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 E BENE N° 2

L'immobile, di cui sono parte i due beni pignorati, è un fabbricato (denominato "B", come già accennato) a inviluppo planimetrico pressoché rettangolare con copertura piana che si sviluppa su 6 piani fuori terra e su un piano seminterrato.

Il fabbricato, in particolare, è caratterizzato da elementi portanti verticali misti in muratura e in cemento armato e da impalcati piani. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

L'appartamento pignorato era occupato dalla madre dell'esecutata, così come da essa dichiarato il 4/12/2024 (si veda verbale di sopralluogo).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

La cantina pignorata al momento del sopralluogo era occupata da masserizie di vario tipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1947 al 08/03/2002	**** Omissis ****Piena Proprietà 1/1	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	**** Omissis ****		**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dallo 08/03/2002	**** Omissis **** Piena Proprietà 1/1	Atto di compravendita del diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2°.

1. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

2. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna.

3. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Ufficio Giudiziario C. d'Appello di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA SAVONA N. 10, SCALA B, INTERNO 7, PIANO S1.

1. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

2. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale Di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna.

3. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Ufficio Giudiziario C. d'Appello di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E BENE N° 2

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca i due cespiti pignorati nella tavola 18, nel foglio 927, nel Sistema insediativo "Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6".

Nell'area ove è stato costruito il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati non insistono vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Va, invece, segnalato che quest'area rientra entro il confine del Piano Territoriale Paesistico (PTP) 15/12, "Valle della Caffarella Appia Antica e Acquadotti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

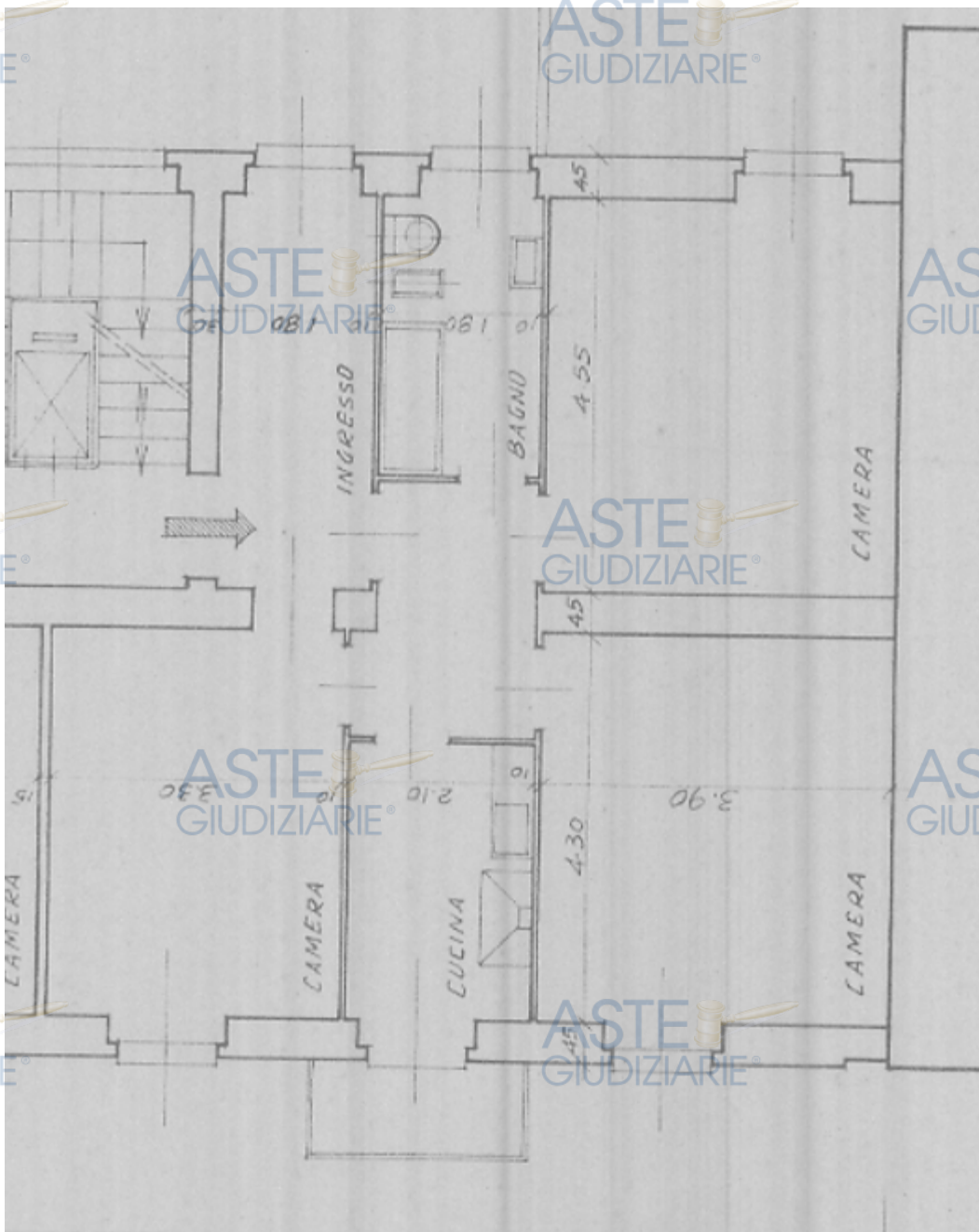
BENE N° 1 E BENE N° 2

Il fabbricato denominato edificio "B" di via Savona n. 10 a Roma, di cui sono parte i due beni pignorati, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 1236, rilasciata all'INAIL dal Comune di Roma il 9 luglio 1949 con protocollo n. 27059/48.

Dall'esame del grafico progettuale depositato presso il IX° Dipartimento del Comune di Roma, risulta che sul grafico progettuale assentito vi è il timbro di approvazione della Commissione Edilizia del 5 maggio 1949, con numero di protocollo n. 27059/48.

In definitiva, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizio-urbanistica, l'appartamento pignorato è difforme dal predetto grafico progettuale assentito, perché -oltre alle piccole difformità interne prima descritte (vedi paragrafo Dati catastali)- non fu rappresentato nella camera da letto n. 2 (quella adiacente alla cucina) una muratura portante a confine con un'altra unità abitativa, muratura che invece venne rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto del 1941.

Qui di seguito si riporta lo stralcio della planimetria del progetto assentito:



Inoltre, dal confronto tra lo stato dei luoghi della cantina pignorata e la documentazione edilizio-urbanistico, il bene pignorato non è conforme col grafico progettuale assentito, perché l'originaria cantina rispetto al progetto assentito è stata frazionata in più cantine e, di conseguenza, essa ha una diversa superficie e distribuzione interna da quella originaria.

Tenuto conto che dalla lettura delle visure catastali storiche dei due beni pignorati si legge "*variazione del 18/12/2001 pratica n. 1244598 in atti dal 18/12/2001 scorporo cantine*", ho anche effettuato una visura presso il Municipio VII° del Comune di Roma, al quale però non risulta alcun titolo edilizio per lo scorporo e il frazionamento della cantina. Inoltre, va segnalato che nella planimetria catastale di primo impianto del 1941 (allegata alla presente relazione) dell'appartamento pignorato (cioè quando esso era identificato in Catasto con il sub 5 della particella n. 69) la sua cantina pertinenziale non era stata graficamente rappresentata.

In definitiva, per sanare da un punto di vista edilizio-urbanistico tutte le difformità prima esposte dei due beni pignorati occorrerà presentare una SCIA ad opere eseguite.

Infine, si segnala che il Comune di Roma ha rilasciato il certificato di abitabilità dell'intero fabbricato con numero di repertorio 396 del 1954, protocollo n. 13459.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E BENE N° 2

In base a quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'esecutata -alla data contabile di dicembre 2024- aveva debiti nei confronti del condominio di importo pari € 2.852,61.

L'importo medio (indicativo) mensile delle spese ordinarie condominiali di ciascuno dei due immobili pignorati è complessivamente pari a € 92,00.

Per il riscaldamento centralizzato sono state deliberate a partire dal 1° gennaio 2025 tre rate mensile a decorrere dal 1° gennaio 2025 di € 213 ciascuna per un totale di € 639.

Inoltre, l'appartamento pignorato ha una caratura millesimale (tabella A) di 27,054 millesimi, mentre la cantina di 0,551 millesimi.

Da ultimo, l'amministratore mi ha comunicato che sono stati deliberati (16/07/2024) lavori di "manutenzione ai cornicioni ed ai balconi" per un importo complessivo di € 60.310,00, di cui € 2.871,39 di spettanza per l'appartamento pignorato. Di questi ultimi, l'esecuta ha pagato solo la prima rata (€ 478,56).

Il lotto 2 è formato dai seguenti 3 beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, scala A, int. 3, piano 3°.
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, int. 3, piano 6°.
- **Bene N° 5** - Box-auto ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 67, int. 12, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

L'immobile pignorato appartiene a:

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Piena proprietà 1/1).

Codice fiscale: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

L'appartamento pignorato, contraddistinto coll'int. 3 della scala A (censito al fg 828, part 186, sub 27), confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala comune, con l'unità abitativa int. 7 e con affaccio su via Eusebio Chini.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

Il bene pignorato, contraddistinto coll'int. 3 (censito al fg 828, part 186, sub 43), confina, salvo se con altri, nel suo complesso con corridoio comune, con le soffitte contraddistinte, rispettivamente, col numero 2 e col numero 4.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

Il box-auto pignorato, contraddistinto coll'int. 12 (censito al fg 828, part 186, sub 12), confina, salvo se con altri, nel suo complesso con area di manovra comune, con terrapieno e con i box-auto contraddistinti, rispettivamente, col n. 13 e col n. 11.

Si segnala che nei due atti di provenienza (allegati) il box-auto pignorato è indicato col numero int. 13. Invece, nella planimetria catastale di primo impianto del 1964 (che legittima da un punto di vista edilizio-urbanistico il bene pignorato, si veda Regolarità edilizia) il box-auto pignorato è denominato n. 12 ed è censito in catasto col subalterno n. 12.

CONSISTENZA

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione (bene 3)		295,5 mq	1,00	295,5 mq		3°
Balconi (bene 3)		41,0 mq	0,30	12,3 mq		3°
Soffitta (bene 4)		31,9	0,25	8,0 mq		6°
Box-auto (bene 5)		38,0	0,50	19,0 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				334,8 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,0 mq		

Sulla base del rilievo effettuato nel sopralluogo del 19 dicembre 2024, la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dei tre beni pignorati è in c.t. pari a **335,0** mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area dei sedime dei tramezzi e dei pilastri interni, al 100% la

superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm), al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm), al 30% le superfici dei balconi, al 25%, la superficie della soffitta (in base sia a quanto previsto dal D.P.R. 138/98, sia alla prassi estimativa) e avendo considerato alla superficie lorda del box-auto un rapporto mercantile (cioè il rapporto tra il valore medio unitario di mercato della superficie secondaria e quello della superficie principale che, nel nostro caso, è quella abitativa) pari al 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2008	**** Omissis **** Piena proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 828, Part. 186, Sub. 27, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13,5 vani Superficie catastale totale: 304 m ² ; escluse aree scoperte 295 m ² . Rendita € 4.218,16. Piano 3°.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2008	**** Omissis **** Piena proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 828, Part. 186, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 25 m ² Superficie catastale totale: 27 m ² . Rendita € 127,82. Piano 6°.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2008	**** Omissis **** Piena proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 828, Part. 186, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 36 m ² . Superficie catastale totale: 39 m ² . Rendita € 342,10. Piano S1.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	828	186	27	3	A2	4	13,5 vani	304 m ²	€4.218,16	3°	

Corrispondenza catastale

L'attuale planimetria catastale dell'appartamento pignorato presentata in data 07/02/2008 non era conforme con lo stato dei luoghi. In particolare, la maggiore difformità riguardava i due balconi pertinenziali dell'appartamento che avevano una forma diversa, una superficie maggiore di quella rappresentata in planimetria; inoltre i loro parapetti erano, in parte in muratura e, in parte, in acciaio.

Poi, su uno dei due balconi, all'angolo tra via Chini e via Nalino, emergeva dalla tamponatura dell'appartamento pignorato un pilastro, non rappresentato nella predetta planimetria del bene pignorato.

Da ultimo, uno dei due ripostigli (indenticato nel rilievo planimetrico col n. 2) di pertinenza di una camera da letto aveva una profondità minore da quella rappresentata in detta planimetria (vedi anche paragrafo regolarità edilizia).

Qui di seguito si riportano lo stralcio della planimetria catastale del 2008 dell'appartamento pignorato e quello risultante dal rilievo effettuato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

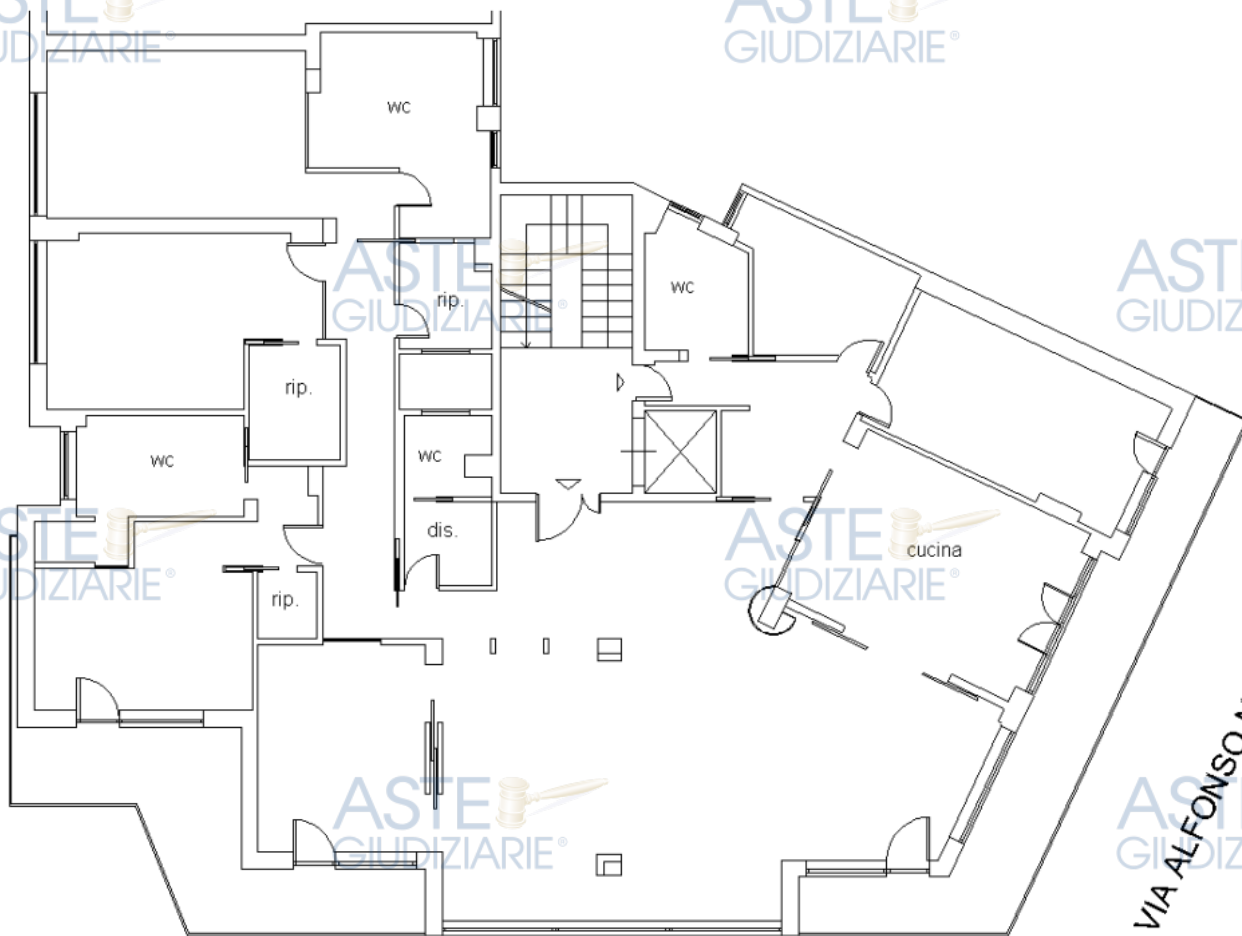
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

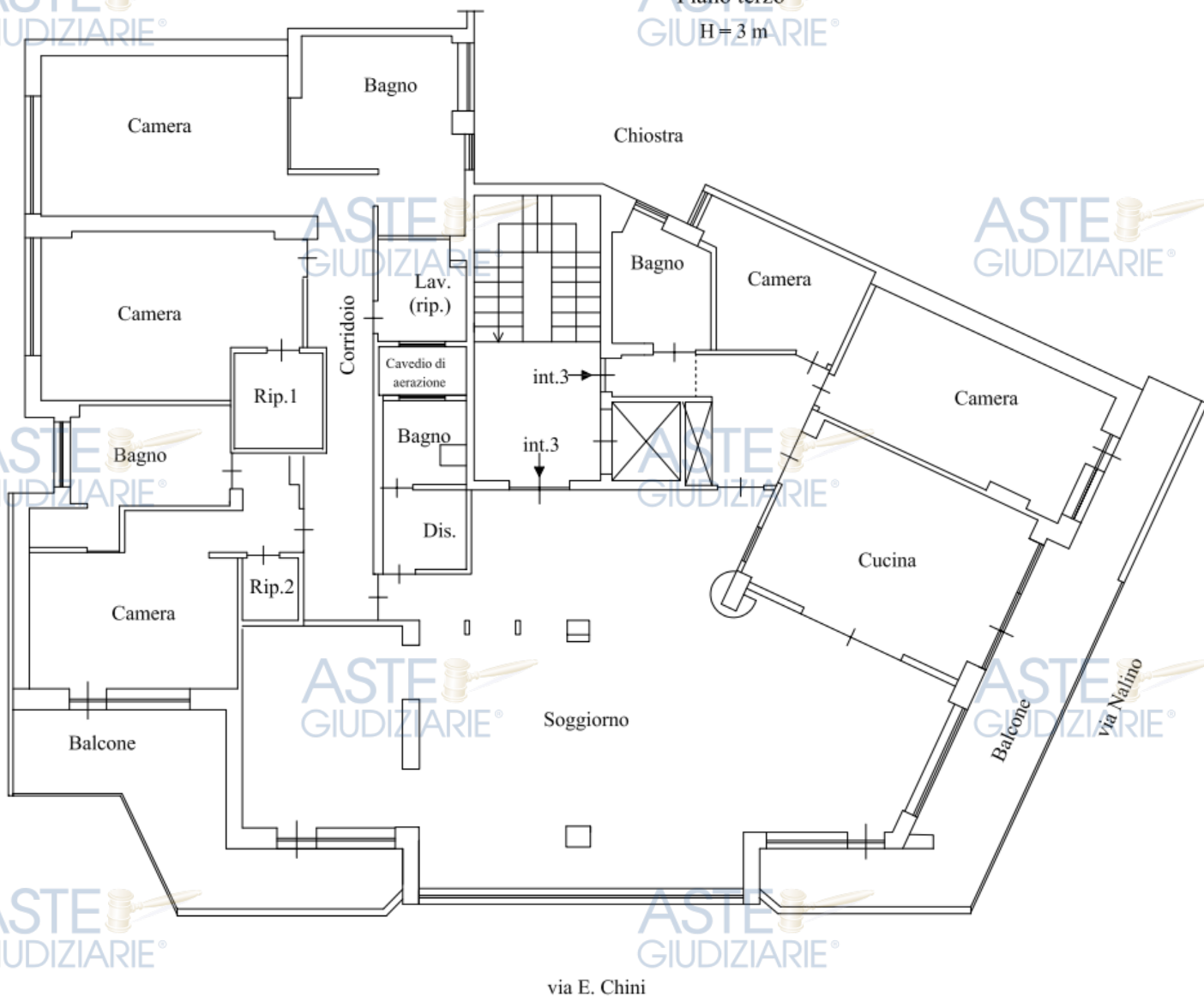
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VIA EUSEBIO CHINI

VIA ALFONSO NALLINO



BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	828	186	43	3	C2	4	25 m ²	27 m ²	€ 127,82	6°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del 15/05/1964 della soffitta pignorata (che è poi la sua planimetria di primo impianto) non era pienamente conforme con lo stato dei luoghi. Nella planimetria non era stata rappresentata una piccola finestra realizzata nella soffitta.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	828	186	12	3	C6	8	36 m ²	39 m ²	€ 342,10	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del 15/05/1964 del box-auto pignorato (che è poi la sua planimetria di primo impianto) era sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

L'unità abitativa pignorata si trovava, al suo interno, in normali condizioni manutentive (limitatamente a quanto è stato possibile accertare nel sopralluogo, perché tutte le stanze e i suoi arredi erano ricoperti da teli ed erano scarsamente illuminate, dato che non mi era stato consentito sollevare la maggior parte delle serrande; si veda la documentazione fotografica allegata), invece, i frontalini dei suoi due balconi e i relativi sottobalconi erano ammalorati.

Le finiture interne dell'appartamento erano comunque di pregevole qualità. Le pareti dei bagni erano, in parte, rivestite con lastre in ceramica e, in parte, intonacate e tinteggiate, mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in normale stato manutentivo. I pavimenti di tutti i vani erano in legno. L'immobile pignorato aveva due caldaie a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre il suo riscaldamento era centralizzato (con impianto termico condominiale alimentato a gas metano). Si segnala, infine, che per l'appartamento pignorato l'esecutata non aveva copia (né le ha prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.).

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

L'immobile pignorato si trovava complessivamente in normali condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 19/12/2024.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

L'immobile pignorato si trovava complessivamente in normali condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 19/12/2024.

PARTI COMUNI

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto condominiale che è fornito di servizio di portierato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

La palazzina della quale sono parte i tre beni pignorati, costituita da 6 piani fuori terra e da un piano interrato, è un fabbricato edificato negli anni '60 del secolo scorso con strutture verticali in conglomerato cementizio e implacati piani in latero-cemento. Inoltre, la palazzina in esame ha le facciate, in parte, intonacate e, in parte, rivestite con mattoni a faccia-vista (cioè in cortina).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

L'unità abitativa pignorata era occupata dall'esecutata così come essa ha dichiarato nel verbale di accesso del 19/12/2024.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

La soffitta pignorata al momento del sopralluogo era occupata da masserizie di vario tipo.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

- 1) Atto di compravendita del **** Omissis **** (vedi allegato) a rogito del Notaio **** Omissis **** per la quota dell'intero dei tre immobili pignorati a favore dell'esecutata, trascritto il **** Omissis ****.
- 2) Accettazione tacita di eredità trascritta il **** Omissis **** (vedi nota allegata) a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 di ciascuno dei tre immobili oggi pignorati per la morte della **** Omissis **** (nata a Roma il **** Omissis **** e deceduta il **** Omissis ****), atto che era stato trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** (vedi nota di trascrizione allegata).
- 3) Atto di compravendita del **** Omissis **** (vedi allegato) a rogito del Notaio **** Omissis **** rep. **** Omissis **** a favore della **** Omissis **** (piena proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei tre immobili oggi pignorati) e **** Omissis **** (piena proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei tre immobili oggi pignorati), atto trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****.
- 4) Decreto di trasferimento immobili del **** Omissis ****, n. di repertorio **** Omissis ****, del Tribunale Ordinario di Roma, IV sezione, a favore di **** Omissis **** (per la quota dell'intero dei tre immobili oggi pignorati) trascritto in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** (vedi nota allegata).

- 5) Atto di compravendita del **** Omissis **** a rogito Notaio Novello rep. **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità per la quota dell'intero dei tre immobili pignorati a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, SCALA A, INT. 3, PIANO 3°.

1. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.
2. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.
3. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 69, INT. 3, PIANO 6°.

1. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.
2. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.
3. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 5 - BOX-AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EUSEBIO CHINI N. 67, INT. 12, PIANO S1.

1. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
2. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo.
3. Iscrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.
4. Trascrizione del **** Omissis **** - Registro Particolare **** Omissis **** Registro Generale **** Omissis **** - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Roma Repertorio **** Omissis **** del **** Omissis **** - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

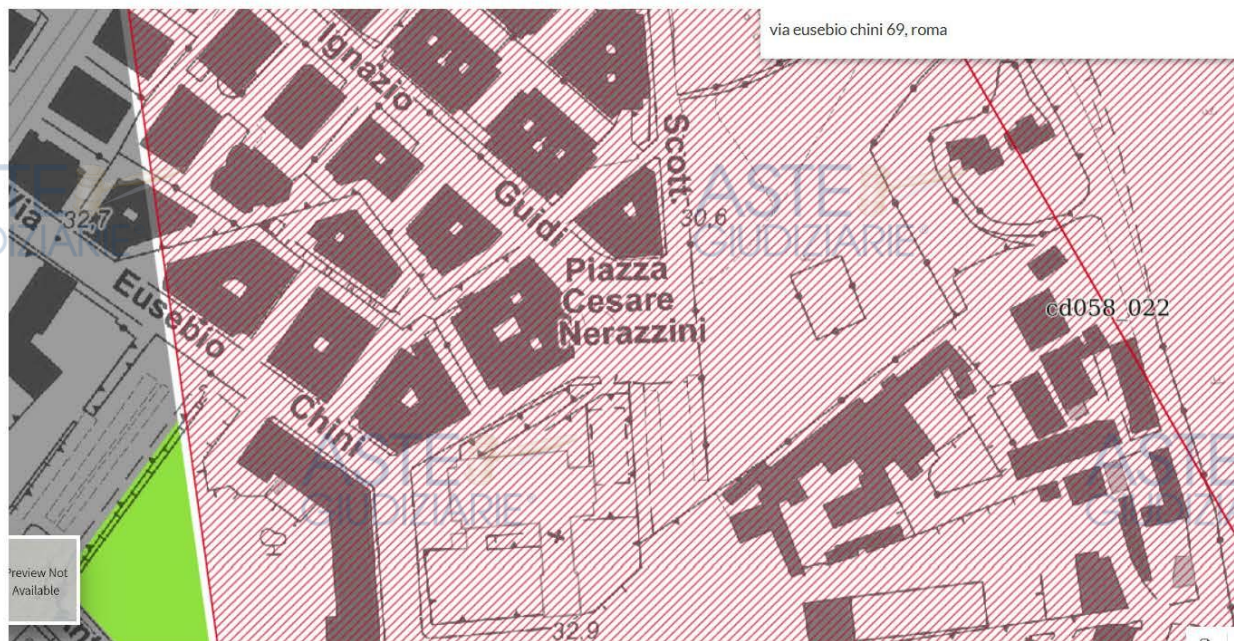
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca i tre beni pignorati nella tavola 18, nel foglio 828, nel Sistema insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1".

L'area ove è stata edificata la palazzina di cui sono parte i tre beni pignorati è sottoposta al seguente vincolo del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- Tavola B: *"Beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art 136, lett. c-d, D.lvo 42/04 (cd058)"*, come da stralcio qui di seguito riportato.



	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
---	-----------	---	------------

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

Il fabbricato di via Eusebio Chini n. 10 a Roma, di cui sono parte i tre beni pignorati, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 213/C, protocollo n. 40235/61, rilasciata al costruttore, la società [REDACTED], dal Comune di Roma il 10 febbraio 1962.

Poi, il Sindaco di Roma rilasciò alla società [REDACTED] la licenza di agibilità n. 281 (allegata) del 28/02/1964, progetto n. 40235/61, riguardante il fabbricato di via Eusebio Chini n. 69.

Dall'esame del grafico progettuale assentito, fornito dal IX° Dipartimento del Comune di Roma, risulta che sul grafico progettuale assentito vi è stampigliato il parere favorevole della XV Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata del Comune del 5 ottobre 1961, con numero di protocollo n. 40235/61.

Tuttavia, in questo elaborato grafico risultano due evidenti difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi:

- 1) il piano interrato con accesso carrabile dal civico n. 67 nel predetto elaborato progettuale era stato destinato a magazzino e non, invece, a autorimessa, così come fu poi realizzato;

- 2) il pozzo di aerazione comune (su cui si affacciano in particolare due vani dell'appartamento pignorato) non era stato rappresentato nel predetto grafico progettuale.

Invece, dall'esame dell'ulteriore documentazione edilizia-urbanistica fornita dal IX° Dipartimento del Comune di Roma (si vedano il documento denominato "all18_varie dipartimento IX 40235-signed" e la copia della licenza di agibilità del fabbricato in esame), risultano le seguenti incongruenze, che contrastano con quanto rappresentato in detto grafico progettuale approvato il 5 ottobre 1961:

- dalla licenza di agibilità n. 281 del 28/02/1964 riguardante il fabbricato di via Eusebio Chini n. 69 si legge che il piano cantine è destinato sia a 2 cantine, sia a **16 box-auto (e non interamente a magazzino)**;
- a pag. 22 del predetto allegato, vi è il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 29 aprile 1964 indirizzato alla società **** e all'ispettorato edilizio del Comune di Roma avente come oggetto: "*fabbricato di via Eusebio Chini – centrale termica - autorimessa privata*";
- a pag. 35 del predetto allegato, vi è un documento del Segretariato Generale del Comune di Roma, (protocollato con timbro della XV Ripartizione – Urbanistica edilizia del 9 dicembre 1963), avente come oggetto l'assegnazione dei numeri civici, in cui si legge che il civico n. 67 di via Eusebio Chini era stato assegnato **all'autorimessa**, mentre il civico 69 (sempre di via Chini) era stato assegnato alle "*abitazioni*";
- a pag. 53 del predetto allegato, è riportata una ulteriore copia del grafico progettuale n. 40235/61 -prima menzionato- sul cui frontespizio vi è scritto a mano "**ANNULLATO**".

Alla luce di quanto riportato precedentemente, è verosimile ipotizzare che per il fabbricato in questione fu presentata dal costruttore, dopo il 5 ottobre 1961 (data di approvazione del prima menzionato grafico progettuale del 1961), un secondo progetto in variante, di cui oggi non vi è più copia presso il IX° Dipartimento.

Si deve pertanto supporre che in questo successivo progetto in variante erano presenti sia l'autorimessa al piano interrato del fabbricato, sia il pozzo di aerazione condominiale (a riprova di ciò entrambi questi elementi/caratteristiche sono stati rappresentati nelle planimetrie catastali di primo impianto del 1964 dei beni pignorati).

In definitiva, le incongruenze prima esposte rappresentano un principio di prova della indisponibilità dell'elaborato grafico in variante presso l'archivio del IX° Dipartimento.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, per la verifica dello stato legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico dei tre beni pignorati, si dovrà fare riferimento sia alle tre planimetrie catastali di primo impianto, intestate alla società costruttrice, **** datate 15 maggio 1964, che non hanno le incongruenze prima riportate (perché verosimilmente redatte a seguito della variante progettuale che era stata apportata al fabbricato in questione dopo il 5 ottobre 1961), sia alle due DIA, cioè alle due dichiarazioni di inizio attività (allegate), del 2006 e del 2008 che il dante causa dell'esecutata presentò al Municipio XI°.

Infatti, nel 2006 e nel 2008 il dante causa dell'esecutata presentò al Municipio XI° (oggi VIII°) due DIA per legittimare l'esecuzione di opere di modifica di tramezzature interne nell'appartamento pignorato (si segnala che, da quel che scrive il Municipio nella lettera di trasmissione delle due DIA, solo questi due titoli edilizi sono oggi presenti nell'archivio cartaceo municipale, pur risultando nel "*portale GED*" altri documenti e fascicoli edilizi per gli immobili in questione).

In definitiva, dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto del 15/05/1964 e quelle allegate alle predette due DIA, ho riscontrato che vi erano le seguenti difformità:

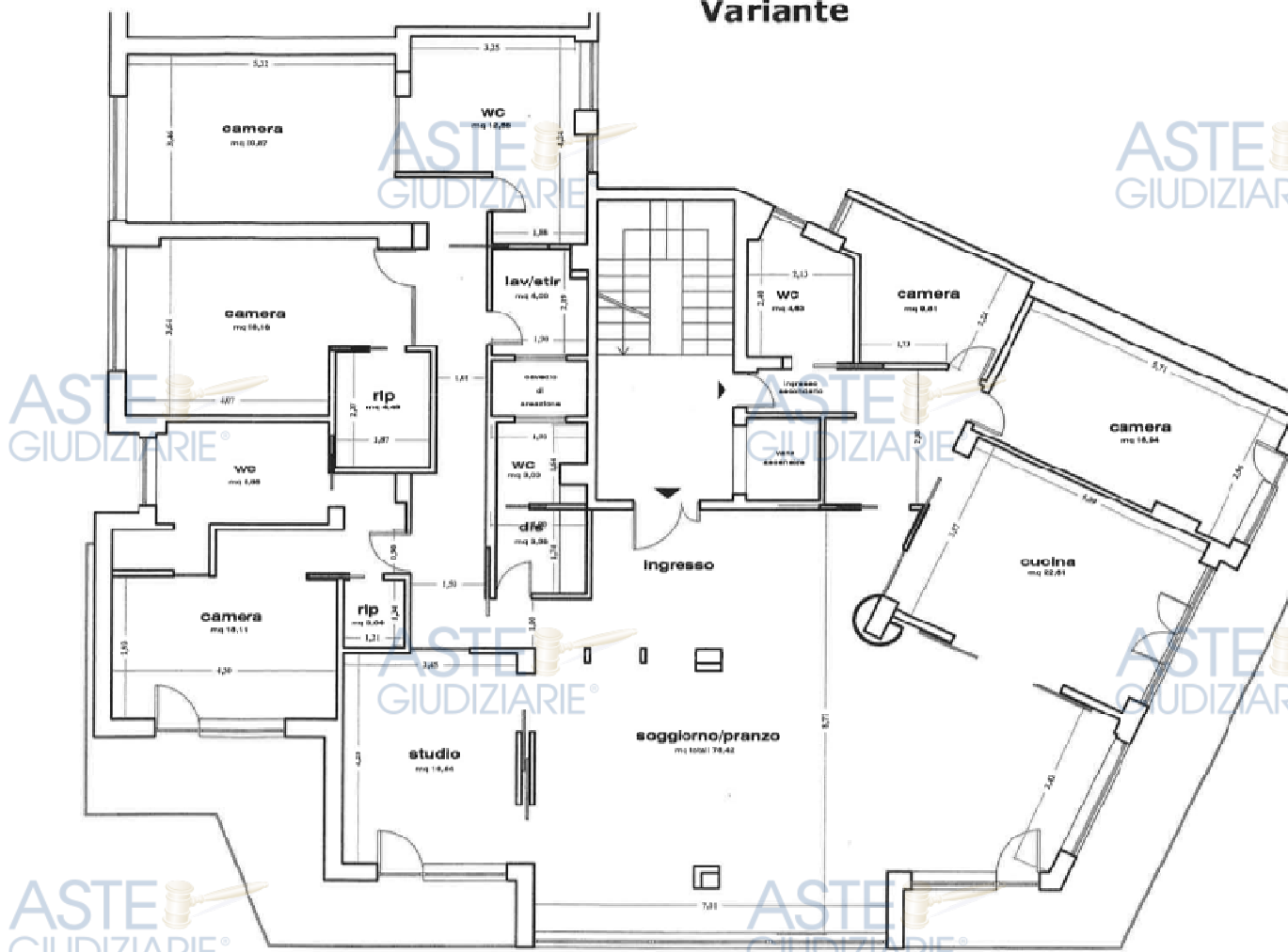
- i due balconi dell'appartamento pignorato avevano una forma diversa e una superficie maggiore rispetto a ciò che era stato rappresentato nelle planimetrie allegate alla DIA del 2006 e del 2008;

- i parapetti dei due balconi erano, in parte in muratura e, in parte, in acciaio, invece nelle predette planimetrie erano rappresentati solamente con ringhiera in acciaio;

- sul balcone, all'angolo tra via Chini e via Nalino, emergeva dalla tamponatura dell'appartamento pignorato un pilastro, che invece non era stato rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto e in quelle della due DIA;
- un soppalco di circa 2 mq era stato realizzato in corrispondenza dell'ingresso secondario all'int.3/A.
- il ripostiglio n. 2 aveva una profondità minore da quella rappresentata nella DIA del 2008;
- nella soffitta pignorata vi era una piccola finestra non rappresenta nella planimetria catastale di primo impianto.

Si segnala, infine, che il vano con affaccio su chiostrina è stato impropriamente legittimato dalle due predette DIA come camera (da letto). Infatti, questa destinazione -avendo la camera da letto l'affaccio proprio sulla chiostrina- è in contrasto con l'art. 32 del Regolamento Generale Edilizio del Comune di Roma, vigente sin dal 1934.

In definitiva, per regolarizzare le difformità prima elencate dei due beni pignorati (appartamento e soffitta), si dovrà presentare una SCIA ad opere eseguite, previo rilascio del nulla osta paesaggistico, cioè tramite l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Qui di seguito si riporta lo stralcio planimetrico della DIA del 2008.



Da ultimo, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la sua planimetria catastale di primo impianto, il box-auto pignorato appare legittimato da un punto di vista edilizio-urbanistico perché la sua planimetria (del 15/05/1964) è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3, BENE N° 4 E BENE N° 5

In base a quanto mi ha comunicato per mail l'amministratore del condominio, l'esecutata ha debiti nei confronti del condominio di importo pari € 13.078,14 [detto importo include le spese dell'esercizio 2023 (€7412,12) e quelle del 2024 (€4.638,00), nonché le spese del riscaldamento degli esercizi 2023/2024 (€612,55) e 2024/2025 (€416)].

Si segnala che il debito complessivo dell'esecutata nei confronti del condominio è di importo maggiore rispetto a quello primo esposto, essendo maturato negli esercizi precedenti al 2023.

Si segnala poi che il condominio ha deliberato nell'assemblea del 19/12/2024 l'esecuzione di lavori straordinari sul lastrico solare e sui prospetti del fabbricato per un importo complessivo pari a € 468.599,74, di cui € 48.096,00 di spettanza alla proprietà dei tre beni pignorati.

Infine, in tabella A l'appartamento pignorato e la soffitta pignorata hanno una caratura millesimale di 73,13 millesimi e il box-auto pignorato ha 4,95 millesimi; mentre in tabella B (*portierato*) l'appartamento pignorato e la soffitta pignorata hanno 88,13 millesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti due lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 -Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Bene N° 2 – Cantina ubicata a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 7, piano S1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

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

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2024" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio unitario, da me individuato applicando i valori di fascia alta dei due suddetti listini per le caratteristiche degli immobili pignorati, pari in c.t. a 3.500 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (con la sua cantina) oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'appartamento pignorato fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 322.000 in c.t.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche stimato l'attuale più probabile valore di mercato dei beni pignorati adottando il metodo del "MCA" Market Comparison Approach (cioè il "Metodo del confronto di mercato") che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati di *Comparabilitalia*, che fornisce i corrispettivi dichiarati degli immobili, compravenduti negli ultimi mesi, che appartengono allo stesso segmento di mercato del bene pignorato, che sono stati scelti per confronto col bene pignorato sia per la loro ubicazione (i 4 comparabili sono situati nello stesso foglio catastale), sia per le loro caratteristiche simili (categoria catastale A3). Per il nostro segmento di mercato, è risultato che sono stati compravenduti di recente i seguenti immobili:

- 1) Immobile in categoria catastale A3 compravenduto in data 04/2024 al prezzo di € 335.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Savona n. 2a, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 927 part. 64, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,00 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

- 2) Immobile in categoria catastale A3 compravenduto in data 07/2024 al prezzo di € 246.500,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Voghera n. 31, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 927 part. 66 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 108,00 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).
- 3) Immobile in categoria catastale A3 compravenduto in data 06/2024 al prezzo di € 450.000,00, ubicato nel comune di Roma, via Foligno n. 3, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 927 part. 61 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,00 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).
- 4) Immobile in categoria catastale A3 compravenduto in data 07/2024 al prezzo di € 230.000,00, ubicato nel comune di Roma, via Rossano n. 77, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 927 part. 76 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 50,00 (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto dei detti quattro immobili è pari a 3.563 €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello del metodo sintetico relativo.

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (con la sua cantina) oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi perciò pari a complessivi € 322.000,00 in c.t.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dei due immobili pignorati (sinteticamente stimabile nell'1%), per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nell'1%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nell'8%) e uno per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, stimati indicativamente in complessivi 15 mila euro, incluso il compenso dei professionisti.

In conclusione, i due beni pignorati hanno un valore di stima in c.t. pari a € 274.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento a Roma (RM) - in via via Savona n. 10, scala B, interno 5, piano 2°.	92 mq	2.978,3 €/mq	274.000,00€	100,00%	274.000,00€
Bene N° 2 - Cantina a Roma (RM) - via Savona n. 10, scala B, interno 7, piano S1.					
Valore di stima:					274.000,00 €

Valore finale di stima: € 274.000,00

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, scala A, int. 3, piano 3°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, int. 3, piano 6°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Bene N° 5 - Box-auto ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 67, int. 12, piano S1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

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

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i valori del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2024" (vedi scheda allegata) e quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio unitario, da me individuato applicando i valori di fascia alta dei due suddetti listini per le caratteristiche dell'immobile pignorato, pari in c.t. a 3.400 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (e delle sue due pertinenze) oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'appartamento pignorato fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 1.139.000 in c.t.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche stimato l'attuale più probabile valore di mercato dei beni pignorati adottando il metodo del "MCA" Market Comparison Approach (cioè il "Metodo del confronto di mercato") che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.

Nel nostro caso, sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati di *Comparabilitalia*, che fornisce i corrispettivi dichiarati degli immobili, compravenduti negli ultimi mesi, che appartengono allo stesso segmento di mercato del bene pignorato, che sono stati scelti per confronto col bene pignorato sia per la loro ubicazione (i 4 comparabili sono situati nello stesso foglio catastale), sia per le loro caratteristiche simili (categoria catastale A2). Per il nostro segmento di mercato, è risultato che sono stati compravenduti di recente i seguenti immobili:

- 1) Immobile in categoria catastale A2 compravenduto in data 04/2024 al prezzo di € 700.000,00, ubicato nel Comune di Roma, via Carlo Alfonso Nallino n. 11, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 828, part. 313 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 241,43 (misurata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/1998).
- 2) Immobile in categoria catastale A2 compravenduto in data 07/2024 al prezzo di € 630.000,00, ubicato nel Comune di Roma, via Eusebio Chini n. 27, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 828, part. 303 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 201,10 (misurata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/1998).
- 3) Immobile in categoria catastale A2 compravenduto in data 03/2024 al prezzo di € 600.000,00, ubicato nel Comune di Roma, via Tito Omboni n. 10, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 827, part. 140 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 130,75 (misurata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/1998).

4) Immobile in categoria catastale A2 compravenduto in data 07/2024 al prezzo di € 740.000,00, ubicato nel Comune di Roma, via Ignazio Guidi n. 20, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 828, part 199 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 202,60 (misurata ai sensi dell'Allegato C del DPR 138/1998).

Il valore medio unitario corrisposto per l'acquisto dei detti immobili è pari a 3.441 €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello medio (della fascia alta) dei due predetti listini.

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (e delle sue due pertinenze) oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e con la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi perciò pari a complessivi € 1.139.000 in c.t.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., al valore di mercato prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per lo stato d'uso e manutenzione degli immobili pignorati (sinteticamente stimabile nel 5%), per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nello 0,5%), uno per la mancanza di una garanzia per vizi (sinteticamente stimabile nel 5%), uno per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, stimati indicativamente in complessivi 18 mila euro, incluso il compenso dei professionisti.

In conclusione, i tre beni pignorati hanno un valore di stima in c.t. pari a € 1.000.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, scala A, int. 3, piano 3°.	335,0 mq	2.985,1 €/mq	1.000.000,00 €	100,00%	1.000.000,00 €
Bene N° 4 – Soffitta ubicata a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 69, int. 3, piano 6°.					
Bene N° 5 – Box-auto ubicato a Roma (RM) - via Eusebio Chini n. 67, int. 12, piano S1.					
Valore di stima:					1.000.000,00 €

Valore finale di stima: € 1.000.000,00

Roma, 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

Lotto 1

1. Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** dell'8 marzo 2002.
2. Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 16 aprile 1947.
3. Visure catastali storiche dei due immobili pignorati del lotto 1.
4. Planimetrie catastali dei due immobili pignorati del lotto 1.
5. Planimetria catastale di primo impianto dell'appartamento pignorato del lotto 1.
6. Documentazione edilizio-urbanistica (licenza edilizia, elaborato grafico di progetto assentito, visura certificato di agibilità, risposta del Municipio VII).
7. Ispezione ipotecaria dei due immobili pignorati.
8. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei due immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo.
9. Documentazione fotografica dei due beni pignorati.
10. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, I° semestre 2024", Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2024 e schede di compravendita degli immobili comparabili dalla banca dati di *Comparabilitalia*.

Lotto 2

11. Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 21 maggio 2008.
12. Atto di compravendita del **** Omissis **** del 6 febbraio 2006.
13. Nota di trascrizione accettazione tacita dell'eredità del 2023.
14. Nota di trascrizione del 2008.
15. Nota di trascrizione del 2003 e decreto di trasferimento del Tribunale di Roma.
16. Visure catastali storiche dei tre immobili pignorati del lotto 2.
17. Planimetrie catastali dei tre immobili pignorati del lotto 2.
18. Documentazione edilizio-urbanistica (licenza edilizia, elaborato progettuale n. 40235/61, planimetrie catastali di primo impianto dei tre immobili, certificato di agibilità, DIA del 2006 e DIA del 2008, vari documenti del IX dipartimento, ecc.).
19. Ispezione ipotecaria dei tre immobili pignorati.
20. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dei tre immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo.
21. Documentazione fotografica dei tre immobili pignorati.
22. Scheda "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, I° semestre 2024", Scheda Borsino Immobiliare di Roma I° semestre 2024 schede di compravendita degli immobili comparabili dalla banca dati di *Comparabilitalia*.