
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 556/2017 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1	4
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	14
Risposta alle osservazioni del creditore precedente	15



Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 556/2017 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 720.584,61	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.839,40	20



INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Via Marangoni, 12 - 00162 - Roma (RM), email deliberis@libero.it, PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, Tel. 329 6548437, Fax 06 44238466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA N. 588, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio, nella zona tra Morena e Grottaferrata.

L'immobile pignorato è parte di un villino bifamiliare con accesso carrabile dai civici 588 e 590 di via Anagnina. In particolare, il cespite pignorato (civico 588) è composto dall'unità abitativa, che è -come detto- parte di un villino bifamiliare che si sviluppa su due piani, dall'area di sedime del villino stesso, dalla corte pertinenziale e da parte di un copro di fabbrica costituito da un piano fuori terra adibito a cantina, ubicato nella corte stessa.

L'unità abitativa pignorata è composta da:

1. una zona giorno/ingresso (piano terra);
2. una stanza da pranzo (piano terra);
3. una cucina (piano terra);
4. un ripostiglio (piano terra);
5. una stanza da letto con finestra prospiciente via Anagnina (piano terra);
6. un bagno (piano terra);
7. una scala con rampa a chiocciola che collega il piano terra con il primo livello;
8. un corridoio/disimpegno (primo piano);
9. quattro camere da letto (primo piano);
10. due bagni (primo piano);
11. una cucina (primo piano);
12. un ripostiglio (primo piano);
13. un terrazzo (primo piano) che corre lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa;
14. un area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa.

Il fabbricato di un piano adibito a cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata si trova nella corte circostante. Detta corte di circa 1610 mq di superficie, in parte pavimentata e in parte a verde, non è distintamente separata (cioè non vi è una rete di separazione lungo l'intero confine) da quella di pertinenza dell'altra unità abitativa con accesso dal civico 590 (sub. 503 e 504), che costituisce il villino bifamiliare di cui è parte l'immobile pignorato.



Ho redatto una rappresentazione planimetrica dell'immobile e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA

Il terreno agricolo pignorato è situato nell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio del Comune di Roma, in via Anagnina, nella zona compresa tra Morena e l'Agro del Comune Grottaferrata. Il fondo ha accesso da un cancello carrabile, senza numero civico, che si trova su via Anagnina tra i civici contraddistinti coi numeri 588 e 586. Il terreno coltivato a vigneto ha una estensione di circa 2.400 mq e un andamento sostanzialmente pianeggiante. L'inviluppo planimetrico del terreno, di forma poligonale, è costituito da due superfici: una superficie minore (circa 250 mq) che dall'ingresso di via Anagnina fa da corridoio di accesso al vigneto e una superficie maggiore di forma pressoché rettangolare che è l'area del fondo destinata alla sudetta coltura.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** per i diritti di piena proprietà (1/1).

Nato **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile pignorato nel suo complesso (Fg. 1015, Part. 518, sub. 505 e 506 graffati) confina, salvo se con altri, nel suo complesso:

- 1) a nord con via Anagnina.
- 2) a sud e a ovest con il terreno agricolo censito al catasto dei terreni al Fg 15 part. 41.
- 3) a est con l'altra unità che costituisce il villino bifamiliare e la relativa corte pertinenziale (sub 503 e 504).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		321,30 mq	1,00	321,30 mq	3,05 m	T - 1°



Balcone scoperto		72,10 mq	0,20	14,42 mq		1°
Giardino		1686,10 mq	0,05	84,31 mq		T
Cantina		94,60 mq	0,15	14,19 mq		T
Totale superficie convenzionale:				434,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				434,22 mq		

Sulla base del rilievo effettuato il 22 maggio 2018, l'intero immobile è risultato avere una superficie commerciale convenzionale complessiva di circa 434 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'unità immobiliare, al 20% le superfici calpestabili del balcone, al 15% quelle della cantina di pertinenza, al 5% le superfici della corte pertinenziale, al 100 % la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 2.107,14 Piano T-1 Graffato 506
Dal 26/06/2012 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14 vani Rendita € 2.458,33 Piano T-1 Graffato 506

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1015	518	505	6	A7	5	14 vani		2458,33	T-1	506

Corrispondenza catastale

La distribuzione interna dell'appartamento riscontrata durante il sopralluogo non è completamente conforme con quella della rappresentazione catastale del 2012 allegata; infatti non è rappresentato in planimetria il tramezzo che divide in due la camera da letto del primo piano che prospetta via Anagnina (lato sud ovest). Invece, per quanto riguarda il locale cantina, la planimetria catastale è completamente difforme da quanto riscontrato in loco. La planimetria oltre ad avere una diversa distribuzione interna non riporta né l'adiacente vano adibito a centrale termica, né la scala interna che



conduce a un vano interrato (di circa 6 mq), che è stato abusivamente ricavato scavando nel terreno sottostante la cantina stessa, del quale, tuttavia, non si è tenuto conto nella presente stima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Ho effettuato visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento e predisposto (dopo visura ipotecaria) l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

L'immobile è occupato dall'esecutato e da sua moglie, **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile occupato dall'inquilino si trova in discrete condizioni manutentive tenuto conto che ho riscontrato segni di pregressi fenomeni di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del bagno del primo piano, su due dei tre lati della parte aggettante del tetto a falde e sulla superficie di intradosso del terrazzo del primo piano. Buone, invece, possono definirsi le finiture e i materiali dell'unità abitativa.

Le pareti delle camere da letto sono rivestite da carta da parati, quelle della zona giorno sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con mattonelle in ceramica. I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, entrambi in discrete condizioni manutentive. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è dotato d'interruttore differenziale magnetotermico. L'impianto termico dell'appartamento è autonomo: la caldaia (64,1 kW) per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, alimentata a gas metano, è ubicata in un vano-tecnico esterno costruito in aderenza alla cantina.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in contesto condominiale. La corte pertinenziale -come detto- non è separata da una rete di divisione lungo l'intero confine da quella di pertinenza (sub. 503 e 504) dell'altra unità abitativa con accesso da via Anagnina 590.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, è un fabbricato realizzato in conglomerato cementizio armato.

Il fabbricato è costituito da 2 piani fuori terra, e da una copertura a falde inclinate. Lo stabile è caratterizzato da elementi portanti verticali in cemento armato e da impalcati in latero-cemento. Le facciate del fabbricato sono caratterizzate, al piano terra, da un rivestimento in materiale lapideo e da un fascia in cortina e, al primo piano, da un rivestimento bicolore in cortina (cioè con tamponature esterne in laterizio a faccia vista).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e da sua moglie, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1999 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Roma	18/07/2001			
Dal 23/06/2012 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Atto di provenienza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##omissis##	26/06/2012	4436	1107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/07/2012	51677	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma I aggiornate al 02/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Arezzo il 25/06/2012
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 69604
Importo: € 350.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/01/2015
Reg. gen. 4494 - Reg. part. 366
Importo: € 240.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/04/2015
Reg. gen. 40116 - Reg. part. 6288
Importo: € 650.000,00

Trascrizioni

- **Divisione**
Trascritto a Roma il 05/07/2012
Reg. gen. 70304 - Reg. part. 51677
- **Costituz. fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 11/03/2013
Reg. gen. 24642 - Reg. part. 18717
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 15/04/2015
Reg. gen. 36286 - Reg. part. 26931
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 03/05/2017
Reg. gen. 49450 - Reg. part. 33141
- **Atto esecutivo - pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/05/2017
Reg. gen. 52518 - Reg. part. 35214
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 24/07/2017
Reg. gen. 88954 - Reg. part. 60090

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca l'immobile nella tavola 19, nel sistema insediativo, "Città da ristrutturare – Toponimi Villa Senni -nuclei di edilizia ex abusivi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità abitativa pignorata è stata realizzata con licenza di costruzione n. 706 AR del 04/06/1956, protocollo n. 7300, rilasciata per la edificazione di una "villino abbinato" sito in via Anagnina Km 5,7. L'immobile ha poi ottenuto dal Comune il certificato di abitabilità n. 181 del 12 febbraio 1959 (vedi allegato).

L'accessorio a villino (adibito a cantina, pollaio, stenditoio lavatoio) sito in via Anagnina 588-590 è stato invece realizzato con progetto assentito n. 2419/1961 (vedi anche planimetrie catastali d'impianto fornitemi dall'esecutato).



Il 28/04/1986 per il fabbricato di via Anagnina 588-590 è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria (prtot. 89744) ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i., per un parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra del villino da autorimessa in abitazione (la superficie oggetto del cambio di destinazione d'uso è stata pari 51 mq, cioè 25,5 mq per appartamento) e per un aumento di superficie utile del balcone del primo piano.

L'Ufficio Speciale Condono Edilizio, il 16 e il 25 novembre 1988, per il fabbricato di via Anagnina 588-590 ha rilasciato (vedi allegato) "parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, alla concessione edilizia in sanatoria per l'abuso edilizio commesso."

Il Comune di Roma non ha, tuttavia, ancora rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria. Infatti, l'istruttoria da parte dell'Ufficio non è stata completata perché la domanda è carente di alcuni documenti (ad esempio, le planimetrie catastali redatte il 02/04/1986, che sono menzionate come allegati alla relazione tecnica che accompagna la suddetta istanza, non risultano all'interno del fascicolo che ho consultato presso l'Ufficio Condono Edilizio il 13/06/2018).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono né oneri, né vincoli condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fondo pignorato nel suo complesso (Fg. 1015, Part. 41) confina, salvo se con altri, nel suo complesso:

- 1) a nord con via Anagnina.
- 2) a ovest con immobile contraddistinto col civico n. 586 di via Anagnina.
- 3) a est con il villino bifamiliare e la relativa corte pertinenziale, contraddistinti col civico n. 588 di via Anagnina.
- 4) a sud con la particella numero 170 del foglio 1015 del catasto terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo		2442,00 mq	1,00	2442,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2442,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2442,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1999 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1015, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2442 Reddito dominicale 7378 Reddito agrario € 2.522,00
Dal 26/06/2012 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1015, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2442 Reddito dominicale 73,78 Reddito agrario € 2.522,00

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1015	41				Vigneto	2	2442	73,78	25,22	



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1999 al 22/11/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/02/2009	11654	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registro di Roma	18/07/2001				
Dal 26/06/2012 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Atto di provenienza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis		4436	1107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/07/2012		
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/01/2015
Reg. gen. 4494 - Reg. part. 366
Importo: € 240.000,00

Trascrizioni



- **Costituz. fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 11/03/2013
Reg. gen. 24642 - Reg. part. 18717
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 15/04/2015
Reg. gen. 36286 - Reg. part. 26931
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Roma il 24/07/2017
Reg. gen. 88954 - Reg. part. 60090

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1**
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio, nella zona tra Morena e Grottaferrata. L'immobile pignorato è parte di un villino bifamiliare con accesso carrabile dai civici 588 e 590 di via Anagnina. In particolare, il cespite pignorato (civico 588) è composto dall'unità abitativa, che è -come detto- parte di un villino bifamiliare che si sviluppa su due piani, dall'area di sedime del villino stesso, dalla corte pertinenziale e da parte di un copro di fabbrica costituito da un piano fuori terra adibito a cantina, ubicato nella corte stessa. L'unità abitativa pignorata è composta da: 1. una zona giorno/ingresso (piano terra); 2. una stanza da pranzo (piano terra); 3. una cucina (piano terra); 4. un ripostiglio (piano terra); 5. una stanza da letto con finestra prospiciente via Anagnina (piano terra); 6. un bagno (piano terra); 7. una scala con rampa a chiocciola che collega il piano terra con il primo livello; 8. un corridoio/disimpegno (primo piano); 9. quattro camere da letto (primo piano); 10. due bagni (primo piano); 11. una cucina (primo piano); 12. un ripostiglio (primo piano); 13. un terrazzo (primo piano) che corre lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa; 14. un area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa. Il fabbricato di un piano adibito a cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata si trova nella corte circostante. Detta corte di circa 1610 mq di superficie, in parte pavimentata e in parte a verde, non è distintamente separata (cioè non vi è una rete di separazione lungo l'intero confine) da quella di pertinenza dell'altra unità abitativa con accesso dal civico 590 (sub. 503 e 504), che costituisce il villino bifamiliare di cui è parte l'immobile pignorato. Ho redatto una rappresentazione planimetrica dell'immobile e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 800.649,57

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato 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, luminosità, 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 direttamente presso agenzie immobiliari e consultando anche alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento sia i dati del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2018" (vedi scheda allegata), che quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi scheda allegata), i quali, forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari a 2.000,00 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 868 mila in c.t.

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, detto valore di mercato va, a mio avviso, ridotto per mancanza di una garanzia per vizi (del 2%), per lo stato d'uso e manutenzione (del 3%), per lo stato di possesso (2%) e per circa 7 mila euro sia per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica, sia per il completamento della pratica di condono edilizio.

In definitiva, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è pari a complessivi € 801.000 in c.t. e, pertanto, il valore unitario è pari a 1.843,88 € / mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1	434,22 mq	184.388,00 €/mq	€ 800.649,57	100,00	€ 800.649,57
Valore di stima:					€ 800.649,57

Valore di stima: € 800.649,57

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 720.584,61

Per la determinazione del prezzo di base d'asta, al valore di mercato si applicherà un deprezzamento del 10%; dunque, il suo valore finale è di € 720 mila in c.t.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina**
 Il terreno agricolo pignorato è situato nell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio del Comune di Roma, in via Anagnina, nella zona compresa tra Morena e l'Agro del Comune Grottaferrata. Il fondo ha accesso da un cancello carrabile, senza numero civico, che si trova su via Anagnina, tra i civici contraddistinti coi numeri 588 e 586. Il terreno coltivato a vigneto ha una estensione di circa 2.400 mq e un andamento sostanzialmente pianeggiante. L'inviluppo planimetrico del terreno, di forma poligonale, è costituito da due superfici: una superficie minore (circa 250 mq) che dall'ingresso di via Anagnina fa da corridoio di accesso al vigneto e una superficie maggiore di forma pressoché rettangolare che è l'area del fondo



destinata alla suddetta coltura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 5.377,12.

Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato del terreno pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altri fondi simili per caratteristiche intrinseche (colture, giacitura, accesso, orientamento, forma, ecc.) ed estrinseche (Comune di ubicazione del fondo, ecc.) a quello in esame, compravenduti di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata direttamente presso agenzie immobiliari e consultando anche alcuni listini specialistici del mercato fondiario; più precisamente, sono stati presi a riferimento sia i dati fondiari del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2018" (vedi scheda allegata) e quelli di CREA-PB (ex INEA).

Sulla base della superficie fondiaria e di un valore unitario, da me individuato, coi suddetti criteri, pari a 22,4 mila € / ha, il più probabile valore di mercato del fondo pignorato, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 5,4 mila in c.t.

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, detto valore di mercato va, a mio avviso, ridotto per lo stato di possesso (2%) e, di conseguenza, il più probabile valore di mercato del fondo oggetto della presente stima è pari a complessivi € 5.377,12.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Vigneto Roma (RM) - Via Anagnina	2442,00 mq	2,24 €/mq	€ 5.377,12	100,00	€ 5.377,12
				Valore di stima:	€ 5.377,12

Valore di stima: € 5.377,12

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 4.839,40

Per la determinazione del prezzo di base d'asta, al valore di mercato si applicherà un deprezzamento del 10%; dunque, il suo valore finale è di € 4,8 mila in c.t.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE

Il 18 luglio 2018 ho ricevuto tramite l'avvocato del creditore precedente delle osservazioni al mio elaborato preliminare. In realtà, dette osservazioni erano più precisamente (vedi allegato) una perizia di stima firmata dal CTP, ** *Omissis* ** .

In detta relazione, il CTP contesta in particolare il valore unitario (prima illustrato) di ciascuno dei due lotti pignorati.

Per il villino, egli individua un valore unitario dell'unità abitativa pari a 2.400 €/mq considerando i valori dei listini specialistici del settore; più precisamente, prendendo a riferimento sia i dati del "Il



Borsino Immobiliare” (secondo cui i valori unitari sono compresi tra 1.804,00€/mq e 2.486,00€/mq), sia quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (valori unitari compresi tra 1.900,00 e i 2.700,00 €/mq).

Debbo ritenere, dunque, che il valore unitario di 2.400 €/mq stimato dal CTP (perché ciò non è scritto nella sua relazione) sia il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare, nella ipotesi che l’immobile sia libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che abbia la piena liceità edilizia/urbanistica perché i due listini specialistici prima menzionati vincolano a tali condizioni i loro valori. In realtà l’immobile non è in dette condizioni e quindi al suo valor medio vanno applicate delle detrazioni, anche perché l’immobile è pignorato.

Al suddetto prezzo unitario egli cioè non ha applicato né i criteri previsti dall’art. 568 c.p.c, né il deprezzamento per la procedura di messa in vendita all’asta dei beni pignorati.

Stesso discorso vale sia per il lavatoio/cantina, sia per la corte, sia per il terreno agricolo.

Inoltre, nella sua stima dell’unità abitativa egli si è limitato a considerare solo i listini ufficiali specialistici senza effettuare direttamente un’indagine di mercato (ad esempio, tramite la consultazione di agenzie immobiliari o la rilevazione di dati di transazioni di immobili comparabili al nostro, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, compravenduti di recente).

Va anche detto che nella sua relazione il CTP non ha fornito i criteri con i quali ha stimato il valore del locale lavatoio/cantina (da lui valutato in 800 €/mq), quello della corte e quello del terreno agricolo a vigneto (valutati entrambi in 80 €/mq).

In particolare, secondo la sua valutazione, il terreno agricolo a vigneto (avendo una superficie di 2.442 mq = 0,2442 ha) è stato stimato complessivamente pari a € 195.360,00. Esso perciò avrebbe un valore unitario pari a 800.000 €/ha, valore che a mio parere è esagerato, tenuto conto che un vigneto con la denominazione “doc” in provincia di Roma ha un valore unitario di circa 39.000 €/ha (fonte Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2018).

In definitiva, per tutti i motivi qui illustrati, ritengo di confermare i valori (prima illustrati) da me stimati per i due lotti pignorati.

Roma, 26/09/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza del Notaio Pierantoni del 26/06/2012.
- ✓ Licenza di costruzione del 04/06/1956, protocollo n. 7300 del 1956 e dichiarazione di abitabilità del 1959 (lotto 1).
- ✓ Planimetrie catastali d’impianto (lotto 1).
- ✓ Planimetrie catastali del 1986 (lotto 1).
- ✓ Domanda di concessione edilizia in sanatoria (prtot. 89744) del 28/04/1986 (lotto 1).
- ✓ Visura catastale storica della Part. 518, sub. 505 e 506 (lotto 1)



- ✓ Planimetria catastale del 2012 (lotto 1).
- ✓ Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo (lotto 1).
- ✓ Documentazione fotografica (lotto 1).
- ✓ Scheda Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (lotto 1).
- ✓ Scheda Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (lotto 1).
- ✓ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).
- ✓ Visura catastale storica del vigneto (lotto 2).
- ✓ Stralcio mappa catastale 1015 A con la particella 41 (lotto 2).
- ✓ Planimetria rappresentate il terreno (lotto 2).
- ✓ Documentazione fotografica del fondo pignorato (lotto 2).
- ✓ Ispezione ipotecaria.
- ✓ APE - attestato di prestazione energetica (lotto 1).
- ✓ Osservazioni alla relazione preliminare con allegata perizi di stima.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio, nella zona tra Morena e Grottaferrata. L'immobile pignorato è parte di un villino bifamiliare con accesso carrabile dai civici 588 e 590 di via Anagnina. In particolare, il cespite pignorato (civico 588) è composto dall'unità abitativa, che è -come detto- parte di un villino bifamiliare che si sviluppa su due piani, dall'area di sedime del villino stesso, dalla corte pertinenziale e da parte di un copro di fabbrica costituito da un piano fuori terra adibito a cantina, ubicato nella corte stessa. L'unità abitativa pignorata è composta da: 1. una zona giorno/ingresso (piano terra); 2. una stanza da pranzo (piano terra); 3. una cucina (piano terra); 4. un ripostiglio (piano terra); 5. una stanza da letto con finestra prospiciente via Anagnina (piano terra); 6. un bagno (piano terra); 7. una scala con rampa a chiocciola che collega il piano terra con il primo livello; 8. un corridoio/disimpegno (primo piano); 9. quattro camere da letto (primo piano); 10. due bagni (primo piano); 11. una cucina (primo piano); 12. un ripostiglio (primo piano); 13. un terrazzo (primo piano) che corre lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa; 14. un area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa. Il fabbricato di un piano adibito a cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata si trova nella corte circostante. Detta corte di circa 1610 mq di superficie, in parte pavimentata e in parte a verde, non è distintamente separata (cioè non vi è una rete di separazione lungo l'intero confine) da quella di pertinenza dell'altra unità abitativa con accesso dal civico 590 (sub. 503 e 504), che costituisce il villino bifamiliare di cui è parte l'immobile pignorato. Ho redatto una rappresentazione planimetrica dell'immobile e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca l'immobile nella tavola 19, nel sistema insediativo, "Città da ristrutturare - Toponimi Villa Senni -nuclei di edilizia ex abusivi".

Prezzo base d'asta: € 720.584,61

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina

Il terreno agricolo pignorato è situato nell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio del Comune di Roma, in via Anagnina, nella zona compresa tra Morena e l'Agro del Comune Grottaferrata. Il fondo ha accesso da un cancello carrabile, senza numero civico, che si trova su via Anagnina, tra i civici contraddistinti coi numeri 588 e 586. Il terreno coltivato a vigneto ha una estensione di circa 2.400 mq e un andamento sostanzialmente pianeggiante. L'involuppo planimetrico del terreno, di forma poligonale, è costituito da due superfici: una superficie minore (circa 250 mq) che dall'ingresso di via Anagnina fa da corridoio di accesso al vigneto e una superficie maggiore di forma pressoché rettangolare che è l'area del fondo destinata alla suddetta coltura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41, Qualità Vigneto

Prezzo base d'asta: € 4.839,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 556/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 720.584,61

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506	Superficie	434,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile occupato dall'inquilino si trova in discrete condizioni manutentive dato che ho riscontrato segni di pregressi fenomeni di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del bagno del primo piano, su due dei tre lati della parte aggettante del tetto a falde e sulla superficie di intradosso del terrazzo del primo piano. Buone, invece, possono definirsi le finiture e i materiali dell'unità abitativa. Le pareti delle camere da letto sono rivestite da carta da parati, quelle della zona giorno sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con mattonelle in ceramica. I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, entrambi in discrete condizioni manutentive. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è dotato d'interruttore differenziale magnetotermico. L'impianto termico dell'appartamento è autonomo: la caldaia (64,1 kW) per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, alimentata a gas metano, è ubicata in un vano tecnico esterno costruito in aderenza alla cantina.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante sud-est dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio, nella zona tra Morena e Grottaferrata. L'immobile pignorato è parte di un villino bifamiliare con accesso carrabile dai civici 588 e 590 di via Anagnina. In particolare, il cespite pignorato (civico 588) è composto dall'unità abitativa, che è -come detto- parte di un villino bifamiliare che si sviluppa su due piani, dall'area di sedime del villino stesso, dalla corte pertinenziale e da parte di un copro di fabbrica costituito da un piano fuori terra adibito a cantina, ubicato nella corte stessa. L'unità abitativa pignorata è composta da: 1. una zona giorno/ingresso (piano terra); 2. una stanza da pranzo (piano terra); 3. una cucina (piano terra); 4. un ripostiglio (piano terra); 5. una stanza da letto con finestra prospiciente via Anagnina (piano terra); 6. un bagno (piano terra); 7. una scala con rampa a chiocciola che collega il piano terra con il primo livello; 8. un corridoio/disimpegno (primo piano); 9. quattro camere da letto (primo piano); 10. due bagni (primo piano); 11. una cucina (primo piano); 12. un ripostiglio (primo piano); 13. un terrazzo (primo piano) che corre lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa; 14. un area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa. Il fabbricato di un piano adibito a cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata si trova nella corte circostante. Detta corte di circa 1610 mq di superficie, in parte pavimentata e in parte a verde, non è distintamente separata (cioè non vi è una rete di separazione lungo l'intero confine) da quella di pertinenza dell'altra unità abitativa con accesso dal civico 590, che costituisce il villino bifamiliare di cui è parte l'immobile pignorato. Ho redatto una rappresentazione planimetrica dell'immobile e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.839,40

Bene N° 2 - Vigneto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Anagnina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41, Qualità Vigneto	Superficie	2442,00 mq
Descrizione:	Il terreno agricolo pignorato è situato nell'Agro Romano, più precisamente, all'interno del VII° Municipio del Comune di Roma, in via Anagnina, nella zona compresa tra Morena e l'Agro del Comune Grottaferrata. Il fondo ha accesso da un cancello carrabile, senza numero civico, che si trova su via Anagnina tra i civici contraddistinti coi numeri 588 e 586. Il terreno coltivato a vigneto ha una estensione di circa 2.400 mq e un andamento sostanzialmente pianeggiante. L'inviluppo planimetrico del terreno, di forma poligonale, è costituito da due superfici: una superficie minore (circa 250 mq) che dall'ingresso di via Anagnina fa da corridoio di accesso al vigneto e una superficie maggiore di forma pressoché rettangolare che è l'area del fondo destinata alla suddetta coltura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

