

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

IV^ 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. – Giudice dott.ssa Federica D'Ambrosio.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.....	9
Precisioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	10
Provenienze Ventennali.....	10



<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina .....	11
Formalità.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina .....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina .....	14
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1 .....	15
Stima.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 556/2017 del R.G.E.....	21
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 688.000,00</b> .....	21



## INCARICO

---

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Via Marangoni, 12 - 00162 - Roma (RM), email [deliberis@libero.it](mailto:deliberis@libero.it), PEC [s.deliberis@pec.ording.roma.it](mailto: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** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina.

## DESCRIZIONE

---

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

---

L'immobile pignorato è situato in via Anagnina 588, 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 (il cui accesso è dal 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. una area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (parte di un fabbricato ad un piano la cui restante porzione è di pertinenza del immobile con accesso dal civico 590) si trova nella corte circostante il bene pignorato. Detta corte di circa 1600 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 - come già detto- il villino bifamiliare di cui è parte l'immobile pignorato.



Va anche riferito che la predetta area pertinenziale del villino pignorato non è distintamente separata neanche dal Bene N. 2 (il terreno, part. 41), anche esso oggetto della presente procedura. Infatti, il muro di cinta del villino pignorato (civico n 588), oltre a separare la corte pertinenziale del civico 588 dalla via Anagnina, ha parzialmente incluso anche il terreno pignorato con la realizzazione di un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine con la part. 322 e il terreno pignorato, la part. 41 (vedi anche descrizione del Bene N.2).

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

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

Il terreno 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 terreno ha una estensione complessiva di circa 2.321 mq e un andamento pressoché pianeggiante, con inviluppo planimetrico del terreno di forma poligonale. La porzione del fondo destinata attualmente a vigneto è quella che si trova oltre la cantina pertinenziale del villino pignorato.

Va precisato (vedi anche particolare planimetrico allegato) che il fondo pignorato (particella 41 del foglio 1015) è stato di fatto suddiviso in due porzioni: una prima porzione recintata (di estensione maggiore di circa 2.300 mq) e annessa al giardino del villino di via Anagnina 588 (essendo stato -come già detto- realizzato negli anni '80 del secolo scorso un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine tra la part. 322 e il terreno pignorato) e una seconda porzione (di circa 21 mq) non recintata e adiacente alla particella 322, di proprietà di terzi.

In definitiva, la maggior parte della particella 41 è recintata e annessa di fatto al giardino del villino pignorato, non essendo stata -come detto (vedi anche descrizione Bene 1)- questa separata dall'area pertinenziale del villino pignorato.

Invece, la restante porzione della part. 41 (di 21 mq circa), interclusa tra i muri di recinzione dei beni pignorati e la attigua particella 322 di proprietà di terzi, non è oggi liberamente più accessibile da via Anagnina, tenuto conto che l'accesso ad essa dalla via Anagnina è stato chiuso da un tratto di muro, che è la prosecuzione del muro di confine su via Anagnina del contiguo villino pignorato, che è stato collegato al muro di tufo realizzato negli anni '80 del secolo scorso (vedi disegno planimetrico e particolare planimetrico della porzione di 21 mq e fotografie allegate).

Questa porzione di 21 mq è accessibile solo attraversando la suddetta particella 322. Nessuna servitù di passaggio risulta trascritta, né risulta menzionata nell'atto di provenienza.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---



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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

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

#### **TITOLARITÀ**

---

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

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

Nato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

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

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

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

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

#### **CONFINI**

---

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

---

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 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).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

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.



## CONSISTENZA

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

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		1672,10 mq	0,05	83,61 mq		T
Cantina		94,60 mq	0,15	14,19 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>433,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>433,52 mq</b>		

Sulla base del rilievo effettuato il 22 maggio 2018, l'intero immobile è risultato avere una superficie commerciale convenzionale complessiva di circa 433,5 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.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2.300,00 mq	2.321,00 mq	1,00	2300,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2300,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2012 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7



		Cl.5, Cons. 14 vani Rendita € 2.458,33 Piano T-1 Graffato 506
--	--	--

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1999 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1015, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2442 Reddito dominicale € 7.378,00 Reddito agrario € 2.522,00
Dal 26/06/2012 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1015, Part. 41 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2442 Reddito dominicale € 73,78 Reddito agrario € 2.522,00

## DATI CATASTALI

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

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 del 22 maggio 2018 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.





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

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 mq	73,78 €	25,22 €	

### Corrispondenza catastale

Il terreno, catastalmente con qualità a vigneto, ha anche una possibilità edificatoria (vedi paragrafo Stima) come da previsione di PRG, ricadendo in una delle c.d. aree per le “*Infrastrutture tecnologiche*” (per la maggior parte della superficie) e nei “ *nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare*” (per la minor parte della superficie). Sul terreno, tra i vari vincoli (vedi paragrafo Normativa urbanistica), insiste anche il vincolo “*Paesaggio agrario di valore*” imposto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

## PRECISAZIONI

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

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.

## STATO CONSERVATIVO

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

L'immobile occupato dall'inquilino si trova in mediocri condizioni manutentive, tenuto conto che nel sopralluogo del 22 maggio 2018 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

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

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

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

Non sono state rilevate nell'accesso del 22 maggio 2018 servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

L'immobile è occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 30/07/1982 al 18/07/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di provenienza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo De Paola	30/07/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	31/07/1982	39719	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 18/07/2001 al 26/06/2012	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/02/2009		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	18/07/2001		
Dal 23/06/2012 al	**** Omissis ****	<b>Atto di provenienza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rossella Pierantoni	26/06/2012	4436	1107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/07/2012	51677	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/11/2018	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/11/2018	36286	26931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/07/1982 al 18/07/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di provenienza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo De Paola	30/07/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma1	31/07/1982	39719	
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/07/2001</b> al <b>26/06/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/02/2009	11654	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Registro di Roma	18/07/2001		
Dal <b>26/06/2012</b> al	**** Omissis ****	<b>Atto di provenienza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rossella Pierantoni		4436	1107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/07/2012		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/11/2018	36286	26931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

## FORMALITÀ

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



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma I aggiornate al 04/03/2020, sono risultate le seguenti formalità:

#### **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
- **Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Roma il 07/11/2018  
Reg. gen. 88967 - Reg. part. 12957

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

#### **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
- **Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Roma il 07/11/2018  
Reg. gen. 88967 - Reg. part. 12957

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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

---

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".

L'area ove è situato il bene pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- "Paesaggio agrario di valore" (tav. A).

- Aree di interesse archeologico del PTPR beni puntuali e lineari con fascia di rispetto" (tav. B).

Inoltre, l'area ove è situato il bene pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico 15/11 (Pendici dei Castelli): vincolo archeologico/paesistico istituito con DM 7/9/1962 e DM 22/05/1985.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fondo pignorato nella tavola 19, per la maggior parte, nel sistema dei servizi e delle infrastrutture "Infrastrutture tecnologiche" e, per la minor parte, nel sistema insediativo, "Città da ristrutturare -nuclei di edilizia ex abusivi" (vedi



certificato di destinazione urbanistica allegato).

L'area ove è situato il fondo pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): - "Paesaggio agrario di valore" (tav. A).

- "Paesaggio degli insediamenti urbani" (tav. A).

- "Aree urbanizzate del PTPR" (tav. B).

- "Aree di interesse archeologico del PTPR beni puntuali e linear con fascia di rispetto" (tav. B).

- "Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (tav. B).

Inoltre, l'area ove è situato il fondo pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico 15/11 (Pendici dei Castelli): vincolo archeologico/paesistico istituito con DM 7/9/1962 e DM 22/05/1985.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità abitativa pignorata è stata realizzata con licenza di costruzione (vedi allegato 2, pagina 3) n. 706 AR del 04/06/1956, protocollo n. 7300 (il cui progetto assentito non è reperibile in Comune), 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 2, pagina 4).

L'accessorio (adibito a cantina, pollaio, stenditoio lavatoio) sito in via Anagnina 588-590 è stato invece realizzato in forza di titolo edilizio non reperito con progetto assentito n. 2419/1961 (vedi visura di agibilità dell'accessorio; il cui progetto assentito non è reperibile in Comune; 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 (prot. 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 Condonò 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 Condonò Edilizio il 13/06/2018).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANAGNINA**

---

Il terreno non è edificato, ma, come detto, è in buona parte coltivato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

---

Non vi sono né oneri, né vincoli condominiali.



## STIMA

---

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

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: € 759.028,49

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 2019" (vedi scheda allegata), che quelli contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2019 (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 1.900,00 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente, 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 € 824 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/catastale, sia per le opere in cantina, 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 € 759.000 in c.t. e, pertanto, il valore unitario è pari a 1.750,85 €/mq.

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

Il terreno pignorato è identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41.

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.

Va precisato che il fondo è stato stimato come terreno agricolo, perché esso ha maggior valore commerciale come tale e non come "area destinata a impianti per le infrastrutture tecnologiche", tenuto conto sia che destinazione ha un indice di edificabilità basso e funzionale solo a detta attività, sia che il fondo ha una superficie limitata, cioè poco adatta per detto uso.





Va inoltre precisato che le aree per le *infrastrutture tecnologiche* ai sensi dell'art. 102 delle NTA di PRG sono “*gli impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per ricovero e manutenzione di veicoli per trasporto pubblico o privato o da diporto, piattaforme logistiche, impianti di distribuzione carburanti, impianti per la gestione rifiuti, compresi quelli per autodemolizione e rottamazione*”. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi e le opere strettamente funzionali all'esercizio degli impianti e delle attività localizzate e si applica un indice ET=0,06 mq/mq, fatta salva l'edificazione esistente legittima.

In definitiva, 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 2019”.

Sulla base della superficie fondiaria e di un valore unitario, da me individuato, coi suddetti criteri, pari a 24 mila € / ha, il più probabile valore di mercato del fondo pignorato, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 5,5 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 € 5.400 in ct.

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	433,52 mq	1.750,85 €/mq	€ 759.028,49	100,00%	€ 759.028,49
Bene N° 2 - Terreno Roma (RM) - Via Anagnina	2.300,00 mq	2,352 €/mq	€ 5.409,60	100,00%	€ 5.409,60
Valore di stima:					€ 764.438,09

Valore di stima: € 764.438,09

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 688.000,00**

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 € 688 mila in c.t.



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Atto di divisione ereditaria del Notaio Rossella Pierantoni del 26/06/2012 e atto di provenienza del 30/07/1982 del Notaio Vincenzo De Paola.
2. Licenza di costruzione del 04/06/1956, protocollo n. 7300 del 1956 e dichiarazione di abitabilità del 1959 (bene 1).
3. Planimetrie catastali d'impianto (bene 1).
4. Planimetrie catastali del 1986 (bene 1).
5. Domanda di concessione edilizia in sanatoria (prtot. 89744) del 28/04/1986 (bene 1).
6. Visura catastale storica della Part. 518, sub. 505 e 506 (bene 1)
7. Planimetria catastale del 2012 (bene 1).
8. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo (bene 1).
9. Documentazione fotografica (bene 1).
10. Scheda Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma II° semestre 2019 e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2019 (bene 1).
11. APE - attestato di prestazione energetica (bene 1).
12. Visura catastale storica del terreno (bene 2).
13. Planimetria rappresentate il terreno pignorato e planimetria rappresentante il particolare della porzione della part 41 interclusa (bene 2).
14. Certificato di destinazione urbanistica della part 41 (bene 2).
15. Stralcio di mappa catastale Fg 1015 part 41 (bene 2).
16. Documentazione fotografica del fondo pignorato (bene 2).
17. Ispezione ipotecaria (lotto 1: bene 1 e bene 2).
18. Scheda Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma II° semestre 2019 (bene 2).
19. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1  
L'immobile pignorato è situato in via Anagnina 588, 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 (il cui accesso è dal 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. una area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa. La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (parte di un fabbricato ad un piano la cui restante porzione è di pertinenza del immobile con accesso dal civico 590) si trova nella corte circostante il bene pignorato. Detta corte di circa 1600 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. Inoltre, la predetta area pertinenziale del villino pignorato non è distintamente separata neanche dal Bene N. 2 (il terreno, part. 41), anche esso oggetto della presente procedura. Infatti, il muro di cinta del villino pignorato (civico n 588), oltre a separare la corte pertinenziale del civico 588 dalla via Anagnina, ha parzialmente incluso anche il terreno pignorato tramite la realizzazione di un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine con la part. 322 e il terreno pignorato, part. 41 (vedi anche descrizione del Bene N.2) 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 è 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". L'area ove è situato il bene pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): "Paesaggio agrario di valore" (tav. A). Aree di interesse archeologico del PTPR beni puntuali e lineari con fascia di rispetto" (tav. B). L'area ove è situato il bene pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico 15/11 (Pendici dei Castelli): vincolo archeologico/paesistico istituito con DM 7/9/1962 e DM 22/05/1985.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via Anagnina  
Il terreno 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. Al fondo si accede dal giardino pertinenziale del villino di via Anagnina 588.



Il terreno ha un'estensione complessiva di circa 2.321 mq e un andamento pressoché pianeggiante, con inviluppo planimetrico del terreno di forma poligonale. La porzione del fondo destinata attualmente a vigneto è quella che si trova oltre la cantina pertinenziale del villino pignorato.

Va precisato (vedi anche particolare planimetrico allegato) che il fondo pignorato (particella 41 del foglio 1015) è stato di fatto suddiviso in due porzioni: una prima porzione recintata (di estensione maggiore di circa 2.300 mq) e annessa al giardino del villino di via Anagnina 588 (essendo stato -come già detto- realizzato negli anni '80 del secolo scorso un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine tra la part. 322 e il terreno pignorato) e una seconda porzione (di circa 21 mq) non recintata e adiacente alla particella 322, di proprietà di terzi.

In definitiva, la maggior parte della particella 41 è recintata e annessa di fatto al giardino del villino pignorato, non essendo stata -come detto (vedi anche descrizione Bene 1)- questa separata dall'area pertinenziale del villino pignorato.

Invece, la restante porzione della part. 41 (di 21 mq circa), interclusa tra i muri di recinzione dei beni pignorati e la attigua particella 322 di proprietà di terzi, non è oggi liberamente più accessibile da via Anagnina, tenuto conto che l'accesso ad essa dalla via Anagnina è stato chiuso da un tratto di muro, che è la prosecuzione del muro di confine su via Anagnina del contiguo villino pignorato, che è stato collegato al muro di tufo realizzato negli anni '80 del secolo scorso (vedi disegno planimetrico e particolare planimetrico della porzione di 21 mq e fotografie allegate).

Questa porzione di 21 mq è accessibile solo attraversando la suddetta particella 322. Nessuna servitù di passaggio risulta trascritta, né risulta menzionata nell'atto di provenienza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41. L'immobile è posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fondo pignorato nella tavola 19, per la maggior parte, nel sistema dei servizi e delle infrastrutture "Infrastrutture tecnologiche" e, per la minor parte, nel sistema insediativo, "Città da ristrutturare -nuclei di edilizia ex abusivi" (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area ove è situato il fondo pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): - "Paesaggio agrario di valore" (tav. A). - "Paesaggio degli insediamenti urbani" (tav. A). - "Aree urbanizzate del PTPR" (tav. B). - "Aree di interesse archeologico del PTPR beni puntuali e linear con fascia di rispetto" (tav. B). - "Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (tav. B). L'area ove è situato il fondo pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico 15/11 (Pendici dei Castelli): - vincolo archeologico/paesistico istituito con DM 7/9/1962 e DM 22/05/1985.

**Prezzo base d'asta: € 688.000,00**



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

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 688.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Anagnina n. 588, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1015, Part. 518, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506	<b>Superficie</b>	433,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile occupato dall'inquilino si trova in mediocri 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.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato è situato in via Anagnina 588, 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 (il cui accesso è dal 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. una area aperta pavimentata (piano terra) coperta dal suddetto terrazzo che si sviluppa lungo i tre lati esterni dell'unità abitativa. La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (parte di un fabbricato ad un piano la cui restante porzione è di pertinenza del immobile con accesso dal civico 590) si trova nella corte circostante il bene pignorato. Detta corte di circa 1600 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. Inoltre, la predetta area pertinenziale del villino pignorato non è distintamente separata neanche dal Bene N. 2 (il terreno, part. 41), anche esso oggetto della presente procedura. Infatti, il muro di cinta del villino pignorato (civico n 588), oltre a separare la corte pertinenziale del civico 588 dalla via Anagnina, ha parzialmente incluso anche il terreno pignorato tramite la realizzazione di un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine con la part. 322 e il terreno pignorato, part. 41 (vedi anche descrizione del Bene N.2) Ho redatto una rappresentazione planimetrica dell'immobile e la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Anagnina		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1015, Part. 41.	<b>Superficie</b>	2.321,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il terreno 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. Al fondo si accede dal giardino pertinenziale del villino di via Anagnina 588.</p> <p>Il terreno ha una estensione complessiva di circa 2.321 mq e un andamento pressoché pianeggiante, con inviluppo planimetrico del terreno di forma poligonale. La porzione del fondo destinata attualmente a vigneto è quella che si trova oltre la cantina pertinenziale del villino pignorato.</p> <p>Va precisato (vedi anche particolare planimetrico allegato) che il fondo pignorato (particella 41 del foglio 1015) è stato di fatto suddiviso in due porzioni: una prima porzione recintata (di estensione maggiore di circa 2.300 mq) e annessa al giardino del villino di via Anagnina 588 (essendo stato –come già detto– realizzato negli anni '80 del secolo scorso un muro di tufo che sorge parzialmente lungo il confine tra la part. 322 e il terreno pignorato) e una seconda porzione (di circa 21 mq) non recintata e adiacente alla particella 322, di proprietà di terzi.</p> <p>In definitiva, la maggior parte della particella 41 è recintata e annessa di fatto al giardino del villino pignorato, non essendo stata –come detto (vedi anche descrizione Bene 1)- questa separata dall'area pertinenziale del villino pignorato.</p> <p>Invece, la restante porzione della part. 41 (di 21 mq circa), interclusa tra i muri di recinzione dei beni pignorati e la attigua particella 322 di proprietà di terzi, non è oggi liberamente più accessibile da via Anagnina, tenuto conto che l'accesso ad essa dalla via Anagnina è stato chiuso da un tratto di muro, che è la prosecuzione del muro di confine su via Anagnina del contiguo villino pignorato, che è stato collegato al muro di tufo realizzato negli anni '80 del secolo scorso (vedi disegno planimetrico e particolare planimetrico della porzione di 21 mq e fotografie allegate).</p> <p>Questa porzione di 21 mq è accessibile solo attraversando la suddetta particella 322. Nessuna servitù di passaggio risulta trascritta, né risulta menzionata nell'atto di provenienza.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

