
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **277/2018**
del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	13

INCARICO

In data 12/03/2019 il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39, 00178, Roma **email** arch.giovincarofei@gmail.com, **pec** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, **Tel.**067180490, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **05/04/2019** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cantinella n. 10, scala unica, int. 9, p. 1

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (*appartamento ad uso abitativo*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Trigoria, Via Cantinella n.10. La località, posta nel quadrante sud ovest della città, è caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini isolati ad uso residenziale, all'interno della Tenuta di Trigoria detta anche di Castel Romano. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via di Trigoria, collegata alle altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio/alto scorrimento e collega ai due stremi opposti SS. 148 Pontina e via Laurentina attraverso il GRA. Su Via di Cantinella, così come nelle altre strade interne al parco, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, così come tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato nel 1984 (come dichiarato nella domanda di condono), tipologia palazzina condominiale, in posizione isolata nel lotto sul quale si eleva. Il lotto contenente la palazzina, risulta completamente delimitato da recinzione, con cancello carrabile e pedonale, su via Cantinella ed altro cancello carrabile e pedonale, sulla via ortogonale a quest'ultima, denominata Via San Marco Argentano. La palazzina, risulta delimitata da ampie zone di verde, e di posti auto scoperti condominiali, in prossimità dei due accessi suelencati. Al portone condominiale, si accede attraversando una piccola passerella a livello del marciapiede, ed una rampa di scale a cielo libero nel senso di discesa. I citofoni risultano ubicati sia sul cancello esterno su Via Cantinella, e accanto al portone della palazzina. L'altro accesso su Via San Marco Argentano, risulta dotato di pulsantiera con codici. Lo palazzina in esame, si sviluppa al piano terra, con abitazioni e antistante area giardinata pertinenziale, due piani in elevazione, il piano attico con terrazza e la soprastante copertura a falda. Struttura portante dell'edificio in cemento armato, tamponature a cassetta, finite, esternamente, ad intonaco tinteggiato.

L'appartamento, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo con angolo cottura; disimpegno, stanza da letto singola, bagno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno e balcone a livello (*non aggettante*).

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cantinella n. 10, scala unica, interno 9, piano 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 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)

Il cespite pignorato, risulta pervenuto al Sig. **** Omissis **** Debitore Esecutato, giusto Atto di Compravendita del 14/11/2000, Rep. n. 169723, racc. n. 11471 - Trascritto a Roma1 il 16/11/2000 ai nn. 86776 reg. gen; e 56834 reg. part.

"Al momento del rogito suindicato, il debitore esecutato, si dichiarava in stato libero."

CONFINI

l'appartamento pignorato, p. 1, int. 9, confina: distacco verso androne condominiale, distacco verso appartamenti intt. 8 e 10, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	60,60 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,95 m	1
balcone	9,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,73 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Lo scrivente, ritiene opportuno inserire l'incidenza condominiale, per la dotazione di ampie aree di verde e posti auto scoperti, condominiali, oltre alle parti comuni del fabbricato stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1993 al 14/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1158, Part. 703, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1 - int. 9
Dal 14/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1158, Part. 703, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 557,77 Piano 1 - int. 9

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1158	703	509	6	A2	5	4 vani	74 mq	557,77 €	1 - int.9		

Corrispondenza catastale

L'appartamento pignorato, al momento della presa di possesso, risultava corrispondente alla pianta catastale in atti.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, evidenzia, che il cespite pignorato, rientra nel Consorzio stradale "", costituito per la manutenzione delle strade del complesso. Pertanto, il futuro acquirente, dovrà farsi carico, di ogni onere conseguente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento della presa di possesso, l'appartamento risultava in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, presenta parti comuni condominiali, interne allo stesso, e nelle aree esterne. (*verde e posti auto scoperti*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una palazzina, composta da un piano terra con abitazioni e aree giardinate; due piani in elevazione; un piano attico con terrazza; e la soprastante copertura a falda. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero cemento e temponature a cassetta. La palazzina esternamente risulta finita ad intonaco tinteggiato. Persiane ed infissi in legno. Balconi non aggettanti, con parapetti in muratura, con fioriere di finitura nelle parti centrali. Il portone principale alla palazzina, è preceduta da rampa di scala a cielo libero, e risulta dotato di impianto citofonico. L'interno del portone e vano scala, privo di ascensore, presenta finiture normali, ed in buono stato manutentivo.

L'interno dell'appartamento presenta pavimenti in monocottura, e ceramiche con rivestimenti nei servizi. Pareti tinteggiate. Sul balcone, risulta sistemata la caldaia dell'impianto termico autonomo, servente anche per la produzione di acqua calda. All'interno si trovano split per il raffrescamento. L'appartamento risultato dotato di tutti gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento pignorato, risulta occupato dal debitore esecutato Sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1993 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino di Roma	04/05/1993	15881	4489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	03/06/1993	40743	21680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/05/1993	20179			
Dal 14/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Condemi Gianfranco	14/11/2000	169723	11471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	16/11/2000	86776	56834
		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;

Prima del 04/05/1993, il fabbricato contenente il cespite pignorato, risultava di proprietà della **** Omissis ****, con Sede in , , c.f.**** Omissis ****, Amm.re Unico Sig. **** Omissis ****.

Alla **** Omissis ****, quanto suindicato era pervenuto con Atto di Compravendita del 17/07/1992, rep. n. 83961/17195 - Trascritto a Roma1 il 24/07/1992 al n. 34798 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 16/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 16/11/2000
Reg. gen. 86777 - Reg. part. 23283
Importo: € 765.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 255.000.000,00
Rogante: Notaio Condemi Gianfranco
Data: 14/11/2000
N° repertorio: 169724
Note: Importo e capitale da definirsi in vecchie Lire £. 765.000.000 e £. 255.000.000
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 24/02/2014
Reg. gen. 31755 - Reg. part. 15203
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Valerio Scipione
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 31755
N° raccolta: 15203
Note: **** Omissis **** terzo datore di ipoteca; **** Omissis **** sede , c.f. **** Omissis **** Debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Roma il 16/02/2018
Reg. gen. 17910 - Reg. part. 2788
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.297,84
Rogante: Giudice di Pace Roma

Data: 20/09/2016
N° repertorio: 9560/2016

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
Trascritto a Roma il 16/02/2018
Reg. gen. 17932 - Reg. part. 12766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede:

(visura P.R.G. del 11/07/2019 effettuata dallo scrivente Esperto Stimatore presso il IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta di Pagamento n.: 2895599).

- **PRG Vigente:** Sistema ambientale. Aree naturali protette. Parchi istituiti. art. 69 NTA;
- **Rete Ecologica:** componente primaria "A";
- **Carta della Qualità:** Parchi istituiti;
- **Rischio Idraulico:** Nessuna prescrizione;
- **PTPR:** **TAV. A** Paesaggio agrario di continuità. Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
TAV. B Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale. Bellezze panoramiche. Vincolo Agro romano meridionale, zona tra via laurentina, fosso della solfatara; dispositivo del 09/09/2013. proposta commissione provinciale;
Parchi e riserve naturali. Riserva naturale regionale di Decima-Malafede. L.R. n. 29 del 1997;
- **PTP:** 15/5 Decima - Trigatoria L.R. n. 24/1998;
- Vincolo cono aeroporto ciampino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato contenente il cespite pignorato, risulta realizzato abusivamente. Per l'appartamento pignorato, p. 1, int. 9, risulta presentata:

- **Domanda di Condono Edilizio** L. 724/'94, dal Sig. **** Omissis **** in data 27/02/1995, prot. 43238;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata alla **** Omissis **** n. 226440 del 11/04/2000, prot. 43238.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità post concessione in sanatoria.

(accesso atti dello Scrivente Esperto presso U.O. Condono del 13.06.2019 prot. 103904)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), viene redatto, per l'occorrenza, dallo scrivente Esperto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Amm.re di Condominio *pro-tempore* - Via Cantinella 10 -

- Tel. - cell. - mai

l:

Lo stesso, su formale richiesta dello scrivente Esperto, comunicava le pendenze condominiali al **18/06/2019** in capo al Sig. debitore esecutato e proprietario del cespite pignorato, pari ad **€. 7.816,29**;

l'importo bimestrale spesa condominiale **€. 168,00**;

L'Amm.re, forniva, inoltre, allo scrivente:

- copia Regolamento di Condominio;
- copia Tabelle millesimali.

(il tutto in allegati alla presente Relazione peritale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - **Via Cantinella n. 10, scala unica, int. 9, p. 1**

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (*appartamento ad uso abitativo*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Trigoria, Via Cantinella n.10. La località, posta nel quadrante sud ovest della città, è caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini isolati ad uso residenziale, all'interno della Tenuta di Trigoria detta anche di Castel Romano. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via di Trigoria, collegata alle altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio/alto scorrimento e collega ai due stremi opposti SS. 148 Pontina e via Laurentina attraverso il GRA. Su Via di Cantinella, così come nelle altre strade interne al parco, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, così come tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato nel 1984 (come dichiarato nella domanda di condono), tipologia palazzina condominiale, in posizione isolata nel lotto sul quale si eleva. Il lotto contenente la palazzina, risulta completamente delimitato da recinzione, con cancello carrabile e pedonale, su via Cantinella ed altro cancello carrabile e pedonale, sulla via ortogonale a quest'ultima, denominata Via San Marco Argentano. La palazzina, risulta delimitata da ampie zone di verde, e di posti auto scoperti condominiali, in prossimità dei due accessi suelencati. Al portone condominiale, si accede attraversando una piccola passerella a livello del marciapiede, ed una rampa di scale a cielo libero nel senso di discesa. I citofoni risultano ubicati sia sul cancello esterno su Via Cantinella, e accanto al portone della palazzina. L'altro accesso su Via San Marco Argentano, risulta dotato di pulsantiera con codici. Lo palazzina in esame, si sviluppa al piano terra, con abitazioni e antistante area giardinata pertinenziale, due piani in elevazione, il piano attico con terrazza e la soprastante copertura a falda. Struttura portante dell'edificio in cemento armato, tamponature a cassetta, finite, esternamente, ad intonaco tinteggiato. **L'appartamento, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito:** soggiorno-pranzo con angolo cottura; disimpegno, stanza da letto singola, bagno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno e balcone a livello (*non aggettante*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1158, Part. 703, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cantinella n. 10, scala unica, interno 9, piano 1	81,73 mq	2.200,00 €/mq	€ 179.806,00	100,00%	€ 179.806,00
				Valore di stima:	€ 179.806,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<i>differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute.</i>	10,00	%

Valore finale di stima: € 162.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 10.09.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale appartamento
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - pianta catastale appartamento
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Foto - rilievo fotografico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Domanda di Condono Edilizio, Concessione in Sanatoria e allegati
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - copia atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia Estratto Conto pendenze Amm.re Condominio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia Regolamento Condominio e Tabelle Millesimali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cantinella n. 10, scala unica, interno 9, piano 1
Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Trigoria, Via Cantinella n.10. La località, posta nel quadrante sud ovest della città, è caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini isolati ad uso residenziale, all'interno della Tenuta di Trigoria detta anche di Castel Romano. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via di Trigoria, collegata alle altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio/alto scorrimento e collega ai due stremi opposti SS. 148 Pontina e via Laurentina attraverso il GRA. Su Via di Cantinella, così come nelle altre strade interna al parco, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, così come tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato nel 1984 (come dichiarato nella domanda di condono), tipologia palazzina condominiale, in posizione isolata nel lotto sul quale si eleva. Il lotto contenente la palazzina, risulta completamente delimitato da recinzione, con cancello carrabile e pedonale, su via Cantinella ed altro cancello carrabile e pedonale, sulla via ortogonale a quest'ultima, denominata Via San Marco Argentano. La palazzina, risulta delimitata da ampie zone di verde, e di posti auto scoperti condominiali, in prossimità dei due accessi suelencati. Al portone condominiale, si accede attraversando una piccola passerella a livello del marciapiede, ed una rampa di scale a cielo libero nel senso di discesa. I citofoni risultano ubicati sia sul cancello esterno su Via Cantinella, e accanto al portone della palazzina. L'altro accesso su Via San Marco Argentano, risulta dotato di pulantiera con codici. Lo palazzina in esame, si sviluppa al piano terra, con abitazioni e antistante area giardinata pertinenziale, due piani in elevazione, il piano attico con terrazza e la soprastante copertura a falda. Struttura portante dell'edificio in cemento armato, tamponature a cassetta, finite, esternamente, ad intonaco tinteggiato. **L'appartamento, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito:** soggiorno-pranzo con angolo cottura; disimpegno, stanza da letto singola, bagno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno e balcone a livello (non aggettante). **Identificato al catasto Fabbricati** - Fg. 1158, Part. 703, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (visura P.R.G. del 11/07/2019 effettuata dallo scrivente Esperto Stimatore presso il IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta di Pagamento n.: 2895599). -PRG Vigente: Sistema ambientale. Aree naturali protette. Parchi istituiti. art. 69 NTA; -Rete Ecologica: componente primaria "A"; -Carta della Qualità: Parchi istituiti; -Rischio Idraulico: Nessuna prescrizione; - PTPR: TAV. A Paesaggio agrario di continuità. Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; TAV. B Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale. Bellezze panoramiche. Vincolo Agro romano meridionale, zona tra via laurentina, fosso della solfatara; dispositivo del 09/09/2013. proposta commissione provinciale; Parchi e riserve naturali. Riserva naturale regionale di Decima-Malafede. L.R. n. 29 del 1997;- PTP: 15/5 Decima - Trigoria L.R. n. 24/1998; - Vincolo cono aeroporto ciampino

Prezzo base d'asta: € 162.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cantinella n. 10, scala unica, interno 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1158, Part. 703, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	81,73 mq
Stato conservativo:	Al momento della presa di possesso, l'appartamento risultava in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Trigoria, Via Cantinella n.10. La località, posta nel quadrante sud ovest della città, è caratterizzata dalla prevalente presenza di palazzine e villini isolati ad uso residenziale, all'interno della Tenuta di Trigoria detta anche di Castel Romano. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via di Trigoria, collegata alle altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio/alto scorrimento e collega ai due stremi opposti SS. 148 Pontina e via Laurentina attraverso il GRA. Su Via di Cantinella, così come nelle altre strade interna al parco, non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, così come tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato nel 1984 (come dichiarato nella domanda di condono), tipologia palazzina condominiale, in posizione isolata nel lotto sul quale si eleva. Il lotto contenente la palazzina, risulta completamente delimitato da recinzione, con cancello carrabile e pedonale, su via Cantinella ed altro cancello carrabile e pedonale, sulla via ortogonale a quest'ultima, denominata Via San Marco Argentano. La palazzina, risulta delimitata da ampie zone di verde, e di posti auto scoperti condominiali, in prossimità dei due accessi suelencati. Al portone condominiale, si accede attraversando una piccola passerella a livello del marciapiede, ed una rampa di scale a cielo libero nel senso di discesa. I citofoni risultano ubicati sia sul cancello esterno su Via Cantinella, e accanto al portone della palazzina. L'altro accesso su Via San Marco Argentano, risulta dotato di pulantiera con codici. Lo palazzina in esame, si sviluppa al piano terra, con abitazioni e antistante area giardinata pertinenziale, due piani in elevazione, il piano attico con terrazza e la soprastante copertura a falda. Struttura portante dell'edificio in cemento armato, tamponature a cassetta, finite, esternamente, ad intonaco tinteggiato. L'appartamento, al momento della presa di possesso, risultava così distribuito: soggiorno-pranzo con angolo cottura; disimpegno, stanza da letto singola, bagno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno e balcone a livello (non aggettante).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento pignorato, risulta occupato dal debitore esecutato Sig.**** Omissis ****.		