
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Giovanni Carofei, nell'Esecuzione Immobiliare **461/2022** del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T ..	4
Bene N° 2 - Cantina in roma - Via Castellanza n. 53, p. T – sub. 508	5
Bene N° 3 - Area urbana in Roma - Via Castellanza n. 53, p. T sub. 507	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T –	
BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA	
CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T –	
BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA	
CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T	6
Bene N° 2 - Cantina in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	6
Bene N° 3 - Area urbana in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T - Bene N° 2 -	
Cantina in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	6
Bene N° 3 - Area urbana in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T	7
Bene N° 2 - Cantina in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	7
Bene N° 3 - Area urbana in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T	9
Bene N° 2 - Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	10
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T - Bene N° 2 -	
Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	12
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	12
Parti Comuni.....	12

Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T – BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T – BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T – BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T - Bene N° 2 - Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	13
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T - Bene N° 2 - Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	14
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T Bene N° 2 - Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	15
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T - Bene N° 2 - Cantina IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T	16
Bene N° 3 - Area urbana IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento IN Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T – BENE n° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.t, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25

INCARICO

In data 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **email** arch.giovannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Roma (RM) loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T
- **Bene N° 2** - Cantina in Roma (RM) – loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, p. T
- **Bene N° 3** - Area urbana in in Roma (RM) – loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, p. T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo, cantina e area pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Labaro, Municipio XV (ex XX), Via Castellanza n. 53. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Flaminia, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona, tra le quali Via del Labaro, Via Monti della Valchetta che conducono alla via in esame. L'arteria principale, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servita da apposita uscita, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 53 di via Castellanza è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro con soprastante pensilina, il quale, immette nel portone di accesso alla palazzina. La palazzina risulta dotata di un cancello carrabile sulla via, servente la proprietà attigua al cespite pignorato. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, e alcuni piccoli esercizi posti prevalentemente sulle strade limitrofe, ed altri raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, e la linea ferroviaria e il vicino Ospedale S. Andrea. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni, contraddistinte con int.1 quella pignorata, e int. A quella attigua entrambe con area giardinata pertinenziale, 3 piani in elevazione con un appartamento per piano serviti da balconi aggettanti, più la soprastante copertura a terrazza.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int.1, p.T risultava così distribuita: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, ripostiglio, bagno. Area giardinata pertinenziale e locale cantina nell'area stessa con accesso proprio.

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T – SUB. 508

Locale cantina insistente nell'area pertinenziale all'appartamento int. 1. Consistente in un manufatto in muratura di forma quadrata, con sviluppo al solo piano terra, con copertura piana.

Al momento del sopralluogo risultava così distribuita: ambiente unico con piccolo bagno interno.

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T SUB. 507

Area pertinenziale all'appartamento int. 1, con accesso dallo stesso e con un piccolo cancello posto a confine con la vicina proprietà (int. A) fuori dal pignoramento. L'area presenta uno sviluppo ad elle e completamente pavimentata, con piccole aiuole a ridosso del muro di confine esterno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Roma (RM) loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, sc. U, int. 1, p. T
- **Bene N° 2** - Cantina in Roma (RM) – loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, p. T
- **Bene N° 3** - Area urbana in Roma (RM) – loc. Labaro - Via Castellanza n. 53, p. T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T – **BENE N° 2** CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - **BENE N°3** AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T – **BENE N° 2** CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - **BENE N°3** AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****OMISSIS*****
))
Nato il

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T

appartamento p. T, int. 1, sub. 502, confina: appartamento distinto con la lettera "A", vano scala e distacchi, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

cantina p. T sub. 508 confina: sub. 507 su tutti i lati, salvo altri.

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

area urbana al p. T sub. 507, confina: subalterni 502, 506 e 508, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T -

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub. 502	58,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	T
Giardino sub. 507	97,00 mq	97,00 mq	0,18	17,46 mq	0,00 m	T
Cantina sub. 508	13,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2005 al 27/07/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano T
Dal 27/07/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 923,17 Piano T int. 1

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2013 al 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C2, Cons. 13 mq. Piano T
Dal 20/12/2013 al 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 38,27 Piano T
Dal 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C2, Cons. 13 mq. Piano T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2013 al 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Categoria F/1, Cons. 97 mq. Piano T
Dal 20/12/2013 al 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Categoria F/1, Cons. 97 mq. Piano T
Dal 20/12/2013	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Categoria F/1, Cons. 97 mq. Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T

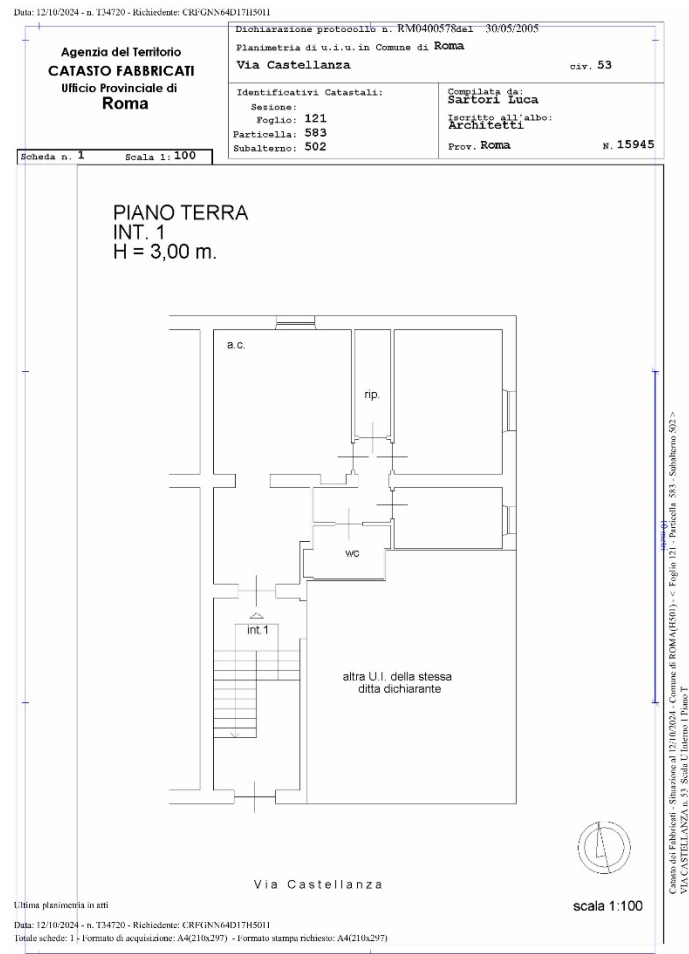
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	583	502	6	A3	3	5,5	72 mq	923,17 €	T - int. 1	

Corrispondenza catastale

al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato delle difformità distributive nel bagno e un ampliamento abusivo nel giardino, consistente in un manufatto muratura, in aderenza tra il locale cantina (nell'area giardinata) e il muro di confine con la vicina proprietà. *(come meglio rappresentato nella pianta dello stato attuale).*

L'abuso ha variato la distribuzione interna rispetto all'ultima pianta catastale in atti. Ha di fatto ampliato la zona giorno, traslando l'angolo cottura e la zona pranzo, nel manufatto realizzato abusivamente nel giardino, mentre il soggiorno allo stato attuale, prende il posto dell'originaria posizione della cucina.

PIANTA CATASTALE APPARTAMENTO - SUB. 502



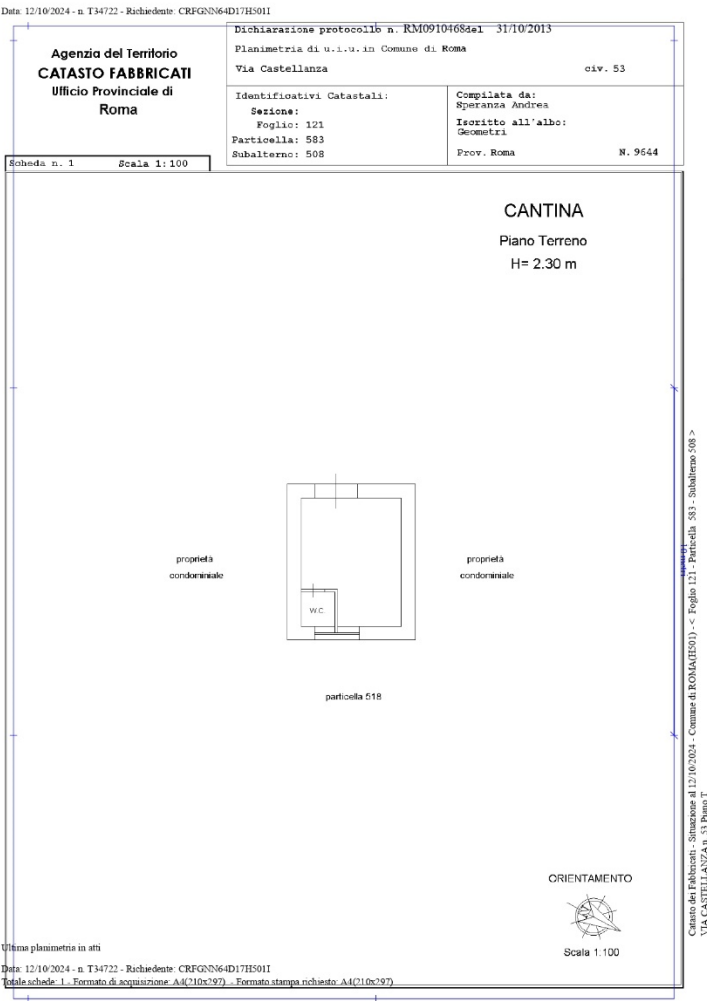
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	583	508	6	C2	7	13 mq.	16 mq	38,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Il locale cantina, risulta corrispondente alla pianta catastale in atti.

PIANTA CATASTALE CANTINA – SUB. 508

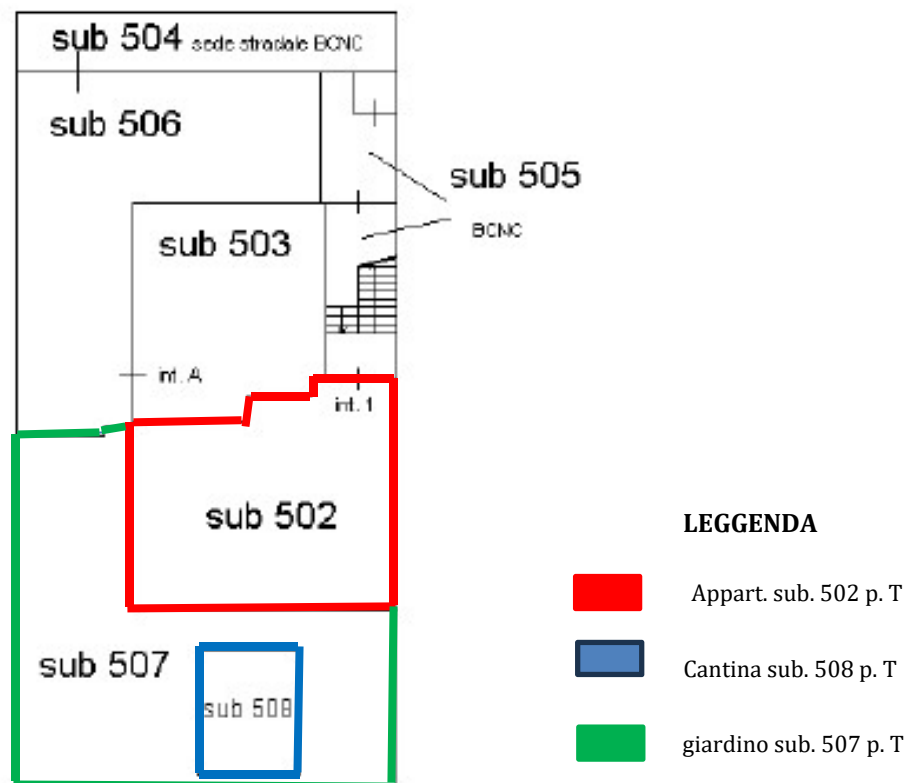


BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	583	507		F1		97 mq.			T	

Corrispondenza catastale

L'area giardinata (area urbana) risulta prevalentemente conforme all'elaborato planimetrico, ad eccezione di una parte tra la cantina e il muro di confine occupato da un manufatto realizzato abusivamente.

Elaborato planimetrico 2013

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato delle difformità distributive nel bagno e un ampliamento abusivo nel giardino, consistente nella realizzazione di un manufatto muratura, realizzato nella parte dell'area giardinata tra il locale cantina, il muro di confine con la vicina proprietà e con quella che delimita la proprietà pignorata. La copertura risulta a falda, rivestita in tegole con lo spiovente verso il giardino pertinenziale. Lungo il muro di confine con la cantina, nella parte alta, prima del soffitto, risulta realizzata una finestratura che va dalla parete di fondo fino alla porta vetrata di collegamento con il giardino. Il solaio dell'appartamento risulta a quota più alta di c.ca cm. 25 rispetto al giardino, dove, quest'ultimo, nella parte a ridosso della cantina, risulta a quota di cm 20 rispetto alla quota zero della restante parte dell'area giardinata pertinenziale. (Il tutto come meglio rappresentato nella pianta dello stato attuale). L'abuso realizzato nel giardino ha variato la distribuzione interna del cespite pignorato, rispetto all'ultima pianta catastale in atti. Ha di fatto ampliato l'appartamento accorpando l'abuso, traslando l'angolo cottura e la zona pranzo, nel manufatto realizzato abusivamente, mentre il soggiorno prende il posto dell'originaria posizione dell'angolo cottura.

La pianta catastale dell'abitazione p. T int. 1, sub. 502, risulta presentata in data 30/05/2005 (in occasione del frazionamento risultante all'U.O. Condoni), prima dell'acquisto da parte del debitore esecutato avvenuto il 27/07/2006. Successivamente in data 20/12/2013, con atto di cessione di diritti reali immobiliari e divisione, il debitore acquistava la cantina (sub. 508) e l'area urbana giardinata (sub. 507), come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale del 2013 effettuato per quella occasione, riscontrabile nella pagina precedente.

La valutazione di stima che segue, considera le sole parti legittime, conformi alle istanze di condono e alle risultanze catastali in atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T -

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

L'appartamento versa in buono stato manutentivo, così come il giardino pertinenziale.

La cantina al suo interno necessita di opere manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T – BENE N° 2 CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - BENE N°3 AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

L'appartamento risulta all'interno di una piccola palazzina condominiale con parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T - **BENE N° 2** CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - **BENE N°3** AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T - **BENE N° 2** CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - **BENE N°3** AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

Il fabbricato contenente il cespite pignorato, realizzato in muratura portante con blocchetti di tufo, si sviluppa al piano terra con abitazioni aventi propria area giardinata. Quella fronteggiante la via Castellanza, è dotata di un cancello pertinenziale per accedere alla propria area e abitazione. Tre piani in elevazione, più il terrazzo di copertura. L'altezza di ciascun piano è di c.ca ml. 2,80.

Il piano terra a seguito del frazionamento risulta composto da due unità immobiliari int. 1 (pignorato) e int. A con accesso dal cancello dedicato fronteggiante la via. L'accesso dal vano scala al momento del sopralluogo risultava murato. I soprastanti piani contengono un solo appartamento, per un totale di cinque u.i. servite dal civico n. 53. Gli appartamenti soprastanti presentano dei balconi con solette aggettanti e ringhiere in ferro. La proprietà risulta completamente delimitata da recinzione in muratura con soprastante ringhiera in ferro. Tra i due giardini al piano terra, lungo la recinzione di confine, tra l'int. 1 (pignorato) e il vicino int. A, risulta ubicato un piccolo cancello in ferro. Le finiture interne dell'appartamento sono con pavimenti in monocottura sia nella la zona giorno che nella zona notte. Mentre nel corridoio distributivo e nel ripostiglio con parquet. Nel bagno sono presenti ceramiche a pavimento e rivestimento con greca anche all'interno della doccia, ricavata nella muratura. Le pareti risultano tinteggiate. In alcuni punti sono presenti controsoffittature in cartongesso. Il giardino risulta completamente pavimentato, con fioriere sistemate lungo il muro di confine. Nel tratto di giardino attiguo alla cantina, è presente un rialzamento di quota di c.ca cm. 20 rispetto alla quota zero della restante parte di giardino. Rispetto alla quota stradale l'appartamento è raggiungibile dal vano scala superando pochi gradini. L'appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica, gas, elettrica e di impianto termico autonomo alimentato con caldaia a gas sistemata nel giardino. La palazzina all'esterno è interamente rivestita in cortina. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane esterne. Porte interne in legno nelle stanze, bagno e ripostiglio. Il portoncino di ingresso è blindato. La palazzina è dotata di solo citofono. La cantina posta nell'area giardinata, è composta da un unico ambiente servito da una porta in ferro. Al suo interno le finiture consistono in una pavimentazione di scarsa qualità, così come quello del piccolo bagno interno, con pavimento e rivestimento ceramico e servito da un water e un lavabo. il bagno rispetto al pavimento della cantina risulta leggermente rialzato. Mentre il pavimento della cantina risulta a quota più bassa di cm. 20 rispetto a quello del giardino. Le pareti interne sono tinteggiate. È presente una finestra sia nella cantina che nel wc, divisa a metà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T -
BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

L'appartamento ad uso abitativo, con il locale cantina e l'area giardinata pertinenziale (area urbana), risulta locato con contratto di locazione in comodato d'uso gratuito stipulato in data 13/05/2024 con

decorrenza dal 13/05/2024 al 30/09/2025. Registrato in data 24/05/2024 al n. 001666-serie 3x
Agenzia delle Entrate prot. 24052415380411958 presentato dal Sig. Ufficio
Territoriale Roma 3 Settebagni.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T -

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1989 al 27/07/2006	***OMISSIS***	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Fenoaltea Notaio in Roma	16/11/1989	107449	60793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2006	***OMISSIS***	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Fenoaltea Notaio in Roma	27/07/2006	12123	6906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2013	***OMISSIS***	Cessione dei diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Fernando Rosario Notaio in Roma	20/12/2013	1650	1154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	02/01/2014	253	125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 03/05/2022
Reg. gen. 55837 - Reg. part. 39426
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SC. U, INT. 1, P. T -

BENE N° 2 - CANTINA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

BENE N° 3 - AREA URBANA IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, P. T

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. Vigente del 23/10/2024 - IX DIP. Roma Capitale - Reversale W271265/2024*).

SISTEMI E REGOLE

PRG: Per la quasi totalità Tessuto prevalentemente residenziale (NTA artt. 51/52/53) e in minima parte sede stradale del sistema servizi e infrastrutture (NTA 89/90/53) PRINT n. 1 Labaro Prima Porta

RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

STANDARD URBANISTICI: nessuna prescrizione

PTPR

(*Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2*) - TAV. 24

TAV. A: Sistema del Paesaggio insediativo

Paesaggio degli insediamenti urbani

Proposte comunali dei PTP vigenti Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

TAV. B: beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

aree urbanizzate del PTPR

TAV. C: schema del piano regionale dei parchi areali

tessuto urbano

Vincolo archeologico / paesistico D.M. 24/02/1986 "Parco di Veio"

Piano Territoriale paesistico 15/7 Veio Cesano approvato con L.R. 24/98

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La palazzina contenente i cespiti pignorati è stata originariamente edificata senza alcuna autorizzazione comunale.

Risultano presentate le sottoelencate Domande di Condono Edilizio:

1. **Originario appartamento int. 1** (via Castellanza n. 53) (ex subb. 1-2 p. T)
domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in data 10/03/1986 prot. 86/32651 sott. 2 a nome del Sig. ***OMISSIS***;
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 95634 del 04/03/1998 a nome ***OMISSIS***.
2. **Frazionamento dell'appartamento int. 1** (ex subb. 1-2 p. T) - (attuale int. 1 Sub. 502 - Via Castellanza n. 53, p. T)
domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. 0/551283 sott. 0 a nome del Sig. ***OMISSIS***.
risultano effettuati i pagamenti dell'intera oblazione e quelli dell'eccedenza per la Regione Lazio.

Al momento della verifica effettuata dallo scrivente presso l'U.O. Condoni in data 14.11.2024:

Risulta inviata dalla Regione Lazio al Sig. ***OMISSIS*** in data 10/12/2015 prot. 683896/GR/16/09 Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo A.R.D.I., con richiesta di documentazione integrativa per vincolo di esondazione/sommersibilità, ai fini del rilascio del N.O. Idraulico – *come da lettera allegata*. Alla data della verifica all'U.O. suindicata, **non risultavano presentati i documenti richiesti**, necessari per il rilascio del N.O. Idraulico da parte dell'Ente Preposto e per la definizione dell'Istanza da parte dell'U.O. Condoni. (Stato 72 della pratica).

Pertanto, la definizione del condono rimane legata al deposito dei documenti richiesti dall'Ente preposto ai fini del rilascio del N.O. Idraulico. Dopo di che, gli eventuali pagamenti a congruo, se dovuti, verranno richiesti dall'U.O. Condoni prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria e comunicati al momento della definizione dell'istanza (*pertanto al momento non quantificabili*).

3. **cantina p. T** (attuale sub. 508 - Via Castellanza n. 53)
domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85, in data 10/03/1986, prot. 86/32651 sott. 5 a nome del Sig. ***OMISSIS***
Risulta effettuato il pagamento dell'Oblazione di Lire 221.000 (17.02.1986)

Al momento della verifica effettuata dallo scrivente presso l'U.O. Condoni in data 14.11.2024:

Risulta inviata dalla Regione Lazio al Sig. ***OMISSIS*** in data 13/07/2015 prot. 378139/GR/16/09 (Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo A.R.D.I.) la comunicazione dell'esistenza del vincolo di esondazione/sommersibilità, ai fini del rilascio del N.O. Idraulico, senza richiesta di documentazione integrativa - *come lettera allegata*. Alla data della verifica all'U.O. Condoni, **non risultava ancora rilasciato il N.O.** da parte dell'Ente Preposto, necessario per la definizione dell'Istanza da parte dell'U.O. Condoni. (Stato 72 della pratica).

Pertanto, la definizione/procedibilità del condono rimane legata al rilascio del N.O. Idraulico da parte dell'Ente Preposto.

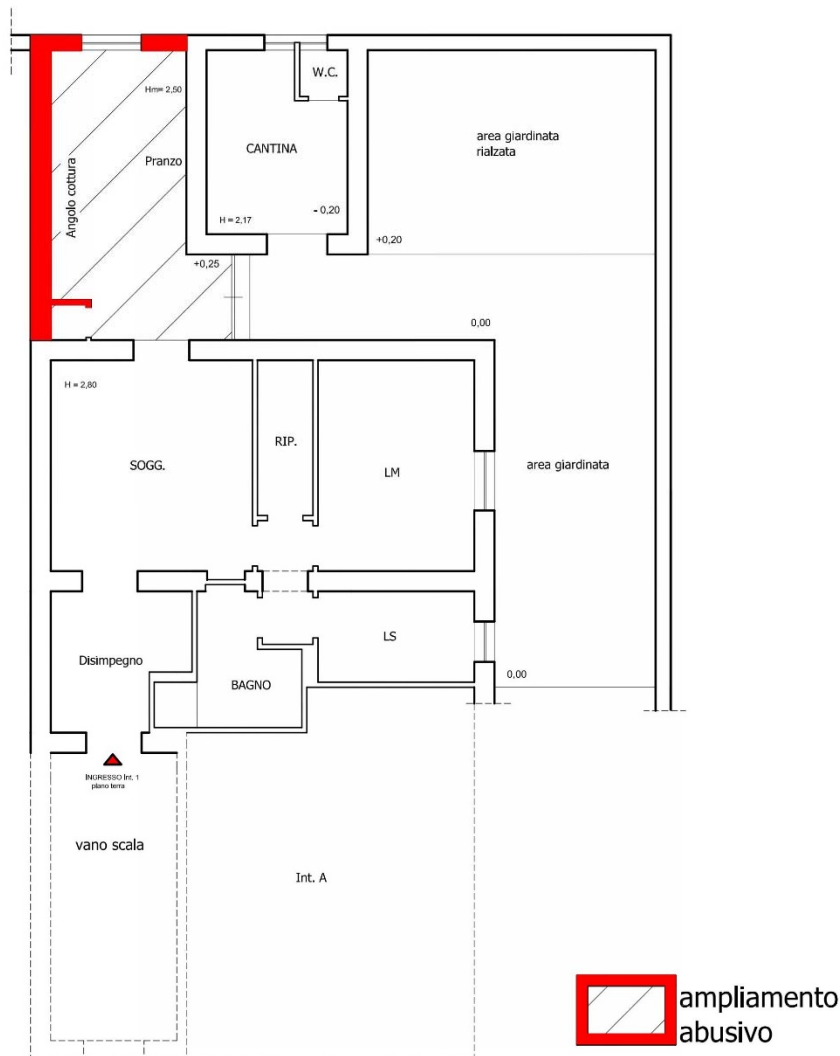
Sulla base delle indicazioni ricevute dal tecnico dell'U.O. Condoni, a seguito dei rilasci dei N.O. per vincolo idraulico, riguardanti le rispettive istanze di condono suindicate, non risulterebbero ulteriori elementi ostativi per il rilascio delle concessioni in sanatoria.

DIFFORMITA' RILEVATE NEL SOPRALLUOGO

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha rilevato difformità distributive interne nel bagno e un ampliamento abusivo all'esterno nel giardino. Quest'ultimo consistente nella realizzazione di un manufatto muratura, realizzato nella parte dell'area giardinata posta tra il locale cantina, il muro di confine con la vicina proprietà e con quella che delimita la proprietà pignorata. La copertura del manufatto risulta a falda, rivestita in tegole con lo spiovente verso il giardino pertinenziale al cespite pignorato. Lungo il muro di confine con la cantina e il manufatto abusivo, nella parte alta, risulta realizzato un taglio di luce finestrato, con sviluppo dalla parete di fondo fino alla porta vetrata di collegamento con il giardino. L'abuso realizzato nel giardino ha variato la distribuzione interna del cespite pignorato, rispetto all'ultima pianta catastale in atti, ampliandolo. L'angolo cottura e la zona pranzo, risultano attualmente posti nel manufatto realizzato abusivamente, mentre il soggiorno prende il posto dell'originaria posizione dell'angolo cottura.

PIANTA STATO ATTUALE APPARTAMENTO

Int. 1 - p. terra



VIA CASTELLANZA, 53

ITER DI REGOLARIZZAZIONE

1. Definizione delle istanze di condono edilizio attualmente pendenti per il frazionamento dell'appartamento int. 1 e per la cantina. Presentazione documentazione richiesta per rilascio N.O. Idraulico per l'appartamento (come da lettera in allegato).
2. Presentazione CILA in sanatoria (o tardiva) per le sole modifiche interne nel bagno
3. Certificato agibilità post concessione in sanatoria (costi detratti dal valore di stima alla voce deprezzamenti)

P.S. eventuali oneri a congruaglio richiesti dall'ufficio condono, per la definizione delle istanze, saranno riscontrabili solo dopo la comunicazione dell'ufficio al richiedente, quindi non determinabili anticipatamente. *(costo presunto in %, detratto dal valore di stima alla voce deprezzamenti)*

Le ragioni del credito (Titolo), **NON** risultano precedenti all'entrata in vigore delle Leggi sul Condo Edilizio, 1985/1994/2003, (provvedimenti straordinari di sanabilità). Pertanto, l'abuso riscontrato nel giardino *(come rappresentato nella pianta dello stato attuale)*, per le ragioni suelencate, ricadrebbe tra gli Abusi edilizi NON sanati e NON sanabili, per i quali necessiterebbe la rimessa in stato pristino, come dalla pianta catastale in atti allegata alla domanda di condono edilizio. Il costo presunto per il ripristino ammonterebbe ad €. 10.000,00 circa *(detratto dal valore di stima)*.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROMA (RM) - VIA CASTELLANZA N. 53, SCALA U, INTERNO 1, PIANO T - **BENE N° 2** CANTINA VIA CASTELLANZA N. 53, P.T, SUB. 508 - **BENE N°3** AREA URBANA VIA CASTELLANZA N. 53, P. T, SUB. 507.

La palazzina non risulta amministrata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE *(costo detratto alla voce deprezzamenti)*.
- Dichiarazioni di conformità impiantistica *(non disponibili)*.

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 Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T
Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo, cantina e area pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Labaro, Municipio XV (ex XX), Via Castellanza n. 53. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Flaminia, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona, tra le quali Via del Labaro, Via Monti della Valchetta che conducono alla via in esame. L'arteria principale, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servita da apposita uscita, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 53 di via Castellanza è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro con soprastante pensilina, il quale, immette nel portone di accesso alla palazzina. La palazzina risulta dotata di un cancello carrabile sulla via, servente la proprietà attigua al cespite pignorato. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, e alcuni piccoli esercizi posti prevalentemente sulle strade limitrofe, ed altri raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, e la linea ferroviaria e il vicino Ospedale S. Andrea. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni, contraddistinte con int.1 quella pignorata, e int. A quella attigua entrambe con area giardinata pertinenziale, 3 piani in elevazione con un appartamento per piano serviti da balconi aggettanti, più la soprastante copertura a terrazza.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int.1, p.T risultava così distribuita: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, ripostiglio, bagno. Area giardinata pertinenziale e locale cantina nell'area stessa con accesso proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 502, Zc. 6, Cat. A3

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

Bene N° 2 - Cantina in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6, Cat. C2

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

Bene N° 3 - Area urbana in Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, p. T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Cat. F1

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

La valutazione di stima che segue, considera le sole parti legittime, conformi alle istanze di condono edilizio e alle risultanze catastali in atti.

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le – Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione – 5 % del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

5% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° semestre 2024

cod. zona E 27 Fascia: Suburbana/LABARO/(Via Gemona del Friuli)

Microzona 141

abitazioni di tipo economico (stato normale) €/mq. 1.350 (min) – €/mq. 2.000 (max)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6 = appetibilità sul mercato

$K_1 = 1.00$; $K_2 = 1.00$; $K_3 = 1.00$; $K_4 = 1.00$; $K_5 = 1.00$; $K_6 = 1.00$ **K = 0,86**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 1.700 \times 1.00 = \text{€}.\text{ /mq. } \mathbf{1.700,00}$ (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T	72.00 mq				
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T	17,46 mq				
Bene N° 3 - Area urbana Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T	4,80 mq				
Sup. Conv. TOT.	94,26 mq.	1.700,00 €/mq	€ 160.242,00	100,00%	€ 160.242,00
Valore di stima:					€ 160.242,00

Valore iniziale di stima: € 160.242,00 in cifra tonda **€. 160.000,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5	%
Definizione Condono e documenti per N.O. idraulico; certificato agibilità	5.000	€
Eventuali oneri a conguaglio condono	2	%
Opere di ripristino (manufatto abusivo nel giardino pertinenziale)	10.000	€
Costo redazione APE (Attestato Prestazione Energetica)	250	€

Valore finale di stima: €. 133.810,00 in cifra tonda **€. 134.000,00**

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 04.02.2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Atto Cessione di Diritti Reali Immobiliari e Divisione
- ✓ N° 3 copia Concessione Edilizia in Sanatoria originario appartamento
- ✓ N° 4 Domanda di Condono Edilizio e allegati_frazionamento appartamento int. 1 sub. 502
- ✓ N° 5 Domanda di Condono Edilizio e allegati_cantina p.T sub. 508
- ✓ N° 6 estratto di mappa catastale
- ✓ N° 7 Visure catastali_appartamento, cantina, area urbana
- ✓ N° 8 Piante catastali_appartamento sub. 502_cantina sub. 508_elaborato planimetrico 2013
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T
Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo, cantina e area pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Labaro, Municipio XV (ex XX), Via Castellanza n. 53. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Flaminia, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona, tra le quali Via del Labaro, Via Monti della Valchetta che conducono alla via in esame. L'arteria principale, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servita da apposita uscita, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 53 di via Castellanza è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro con soprastante pensilina, il quale, immette nel portone di accesso alla palazzina. La palazzina risulta dotata di un cancello carrabile sulla via, servente la proprietà attigua al cespite pignorato. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, e alcuni piccoli esercizi posti prevalentemente sulle strade limitrofe, ed altri raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, e la linea ferroviaria e il vicino Ospedale S. Andrea. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni, contraddistinte con int.1 quella pignorata, e int. A quella attigua entrambe con area giardinata pertinenziale, 3 piani in elevazione con un appartamento per piano serviti da balconi aggettanti, più la soprastante copertura a terrazza.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int.1, p.T risultava così distribuita:
ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, ripostiglio, bagno. Area giardinata pertinenziale e locale cantina nell'area stessa con accesso proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3

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

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, scala U, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	94,26 mq TOT. Bene 1+Bene2+Bene3
Stato conservativo:	L'appartamento versa in buono stato manutentivo La cantina al suo interno necessita di opere manutentive		
Descrizione:	Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo, cantina e area pertinenziale), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Labaro, Municipio XV (ex XX), Via Castellanza n. 53. La località, posta nel quadrante nord della città, esterna al Grande Raccordo Anulare, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Flaminia, sulla quale si innestano le altre vie secondarie della zona, tra le quali Via del Labaro, Via Monti della Valchetta che conducono alla via in esame. L'arteria principale, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servita da apposita uscita, sono considerate di alto scorrimento. Il civico n. 53 di via Castellanza è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro con soprastante pensilina, il quale, immette nel portone di accesso alla palazzina. La palazzina risulta dotata di un cancello carrabile sulla via, servente la proprietà attigua al cespite pignorato. Sulla via non sono presenti esercizi commerciali, e alcuni piccoli esercizi posti prevalentemente sulle strade limitrofe, ed altri raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, e la linea ferroviaria e il vicino Ospedale S. Andrea. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano terra con due abitazioni, contraddistinte con int.1 quella pignorata, e int. A quella attigua entrambe con area giardinata pertinenziale, 3 piani in elevazione con un appartamento per piano serviti da balconi aggettanti, più la soprastante copertura a terrazza. Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int.1, p.T risultava così distribuita: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale, stanza da letto singola, ripostiglio, bagno. Area giardinata pertinenziale e locale cantina nell'area stessa con accesso proprio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C2		
Stato conservativo:	la cantina al suo interno necessita di opere manutentive		
Descrizione:	Unico ambiente con sviluppo al p.T, con piccolo vano w.c.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Castellanza n. 53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 583, Sub. 507, Categoria F1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		