

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brandi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1366/2018 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOP.**  
Partita IVA: 01275240586  
VIA ORAZIO 31

contro

*Codice fiscale:*

*Nato a*

*Codice fiscale:*

*Nato il*

*Codice fiscale:*

*Nato a*

*Codice fiscale:*

*Nato a*

*Codice fiscale:*

*Nato a*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Caltignaga n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2 .....	5
Lotto 1 .....	6
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20



<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1366/2018 del R.G.E.....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.937,50</b> .....	23
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 279.955,50</b> .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 10/04/2019, il sottoscritto Arch. Brandi Tiziana, con studio in Via Vallombrosa, 32 - 00135 - Roma (RM), email titti.brandi@gmail.com, PEC arch.ti.brandi@pec.archrm.it, Tel. 339 7644680, Fax 06 97255700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Caltignaga n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CAVAGLIETTO N.60 PIANO T - FRAZIONE DI TRAGLIATELLA CAMPITELLO , EDIFICIO 1, PIANO TERRA**

---

Descrizione del Compendio immobiliare Pignorato di cui fa parte l'immobile qui in esame (BENE N.1 - Villetta):

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella – Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.60 e Via Caltignana n.69 , raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A.

La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature, illuminazione pubblica ed acqua potabile).

Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali :

BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60;

BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69.

-----

#### BENE 1 - VILLETTA.

L'immobile in esame ha accesso da Via Cavaglietto n.60, sviluppa un unico piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq 90 ( comprese loggia e coperture ) con annessa area pertinenziale che sviluppa una superficie di circa 210 mq, il tutto identificato catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 2 (graffato sub 3).

La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.724 del 23.12.1993, prot. n.85495 del 03.06.1995, in corso d'istruttoria.

Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL; inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato, e di un pozzo per la fornitura di acqua, non



potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato.

Le finiture esterne ed interne sono di tipo medio e connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini.

Dal giardino di pertinenza si entra direttamente nel locale soggiorno, in cui convogliano gli accessi di tutti gli altri ambienti ( cucina , due stanze ed un bagno ). Con copertura a falde, i soffitti all'interno hanno una luce che varia da un massimo di mt 3,23 ad un minimo di circa mt.2,50.

Nel complesso la proprietà risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre che ed essere conforme alla scheda planimetrica catastale.

E' ricompresa nella proprietà parte della strada (via cavaglietto) fino alla mezzaria, della superficie di circa 60 mq in corrispondenza del fronte a confine con il giardino.

## **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CALTIGNAGA N.69 FRAZIONE TRAGLIATELLA CAMPITELLO , EDIFICIO 1, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2**

Descrizione del Compendio Pignorato qui in esame di cui fa parte l'Immobile qui esaminato (BENE n.2 - Villa):

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella - Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.62 e Via Caltignana n.69, raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A.

La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature illuminazione pubblica ed acqua potabile).

Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali :

BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60;

BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69.

-----

BENE 2 - VILLA.

DESCRIZIONE della CONSISTENZA LEGITTIMA (.Per "consistenza legittima" s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).

L'Immobile ha accesso da Via Caltignana n.69, sviluppa due piani fuori terra (Terra e 1° ) con sottotetto fruibile ed è suddiviso in due appartamenti : l'interno 1 che si sviluppa interamente il piano terra e l'interno 2 che si sviluppa sull'intero piano 1° con annesso sovrastante locale nel sottotetto. Rispettivamente gli appartamenti sono identificati catastalmente al Foglio 93 particella 339 subalterno 2 (interno 1 ) e subalterno 3 (interno 2) con annessa area pertinenziale comune (sub 1) della superficie di circa 710 mq, di proprietà esclusiva della esecutata Completa la proprietà un'area urbana di circa 600 mq, identificata catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 4, di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig., nella quale si trova un orto e l'impianto di Fitodepurazione, oltre che l'accesso secondario su Via Cavaglietto n.62.

La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28.02.1985, prot. n.99108 del 11.05.1987, a seguito della quale sono state rilasciate le Concessioni in Sanatoria n.133818 del 25.09.1998 e n.1596515 del 22.02.1999.

Successivamente il 31.03.2003 (presumibilmente intorno al 2008), sono stati realizzati ulteriori



interventi edilizi senza titolo edilizio, meglio individuati nelle schede planimetriche allegate :

- demolizione del manufatto destinato a box auto (Fg.93 P.la 339 sub 4).
- ampliamento di circa 80 mq, per la realizzazione di una terza unità immobiliare abitativa totalmente abusiva ed ampliamenti su entrambe le unità immobiliari abitative originarie (campitura obliqua in colore rosso)
- modifiche di prospetto e modifica dei portici e balconi preesistenti (campitura puntinata in colore azzurro).

Dei suddetti interventi edilizi si ritengono insanabili gli ampliamenti che dovranno essere demoliti con il ripristino dello stato antecedente legittimo; mentre per le modifiche di prospetto e sistemazioni esterne (portici, scale, balconi ecc.) si ritiene ammissibile la procedura di accertamento di conformità (art.36 e/o art.37 D.P.R. n.380/2001).

Infine si segnalano alcune modifiche interne agli appartamenti da regolarizzare.

La VILLA è dotata dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL e, in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale , presumibilmente non autorizzato e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato.

Le finiture esterne ed interne, che sono di tipo medio, connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO :

AL PIANO TERRA DUE APPARTAMENTI : UNO CON SOGGIORNO,ANGOLO COTTURA, DUE STANZE E DUE BAGNI.

L'ALTRO,COMPLETAMENTE ABUSIVO, AD ECCEZIONE DELLE STANZE AL PIANO TERRA E DELLA STANZA AL PIANO PRIMO, CHE SONO LEGITTIMAMENTE\* DI PROPRIETA' RISPETTIVAMENTE DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO E DI UN TERZO APPARTAMENTO. ( VEDI ALLEGATI GRAFICI E PLANIMETRIE CATASTALI ). QUESTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO ANGOLO COTTURA, UNA STANZA, RIPOSTIGLIO ED UN BAGNO AL PIANO TERRA. ED UNA STANZA, RIPOSTIGLIO E BAGNO AL PIANO PRIMO.

DALLA LOGGIA AL PIANO PRIMO SI ACCEDA AL TERZO APPARTAMENTO : SOGGIORNO, ZONA CUCINA ( ABUSIVA) DUE STANZE E BAGNO AL PIANO DI ENTRATA E UN LOCALE PIU' BAGNO E VANI SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO.

Sono ricomprese nella proprietà due aree corrispondenti alla mezzaria delle Strade per circa 120 mq su Via Cavaglietto e 180 mq su Via Caltignaga, entrambi posti in corrispondenza dei fronti di confine.

\* : Per consistenza legittima s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Via Cavaglietto. Altra proprietà pignorata compresa nel compendio trattato. Altro lotto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	62,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	T
Loggia	23,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	3,00 m	T
Giardino	210,00 mq	210,00 mq	0,18	37,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/08/1997</b> al <b>03/09/2018</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 93, Part. 1403, Sub. 2-3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 442,86



		Piano TERRA
--	--	-------------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	1403	2-3	6	A7	3	3,5	86(79 ESCLUSE AREE ESTERNE) mq	442,86 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ALTEZZA INTERNA : media di mt.2,80

COPERTURA : a falde.

IMPIANTI : Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL;

inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura , è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato.

e di un pozzo per la fornitura di acqua non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato.

TERRENO ESCLUSIVO : giardino

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO CI ACCOMPAGNA IL SIG. IL QUALE DICHIARA CHE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL FIGLIO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal <b>14/04/1988</b> al <b>03/09/2018</b>	, nato a il proprietario per 1/1 DIRITTO DI PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Martino	14/04/1988	5004	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	20/04/1988	34488	20778
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA	27/04/1988	19192	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA il 28/12/2007  
Reg. gen. 225010 - Reg. part. 54990  
Quota: 700.000,00  
Importo: € 700,00  
Contro
- **PIGNORAMENTO immobiliare** derivante da TITOLO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 19/11/2018  
Reg. gen. 132768 - Reg. part. 92264  
Importo: € 366,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOP.  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. - TAv.3.03 Sistemi e Regole - l'immobile ricade nel sistema insediativo della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di DOMANDA DI SANATORIA per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.724 del 23.12.1993, prot. n.85495 del 03.06.1995, in corso d'istruttoria.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Caltignaga n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2

### TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nato il

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Nato a

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Precisazione circa Titolariता' dell'immobile "Bene 2" :

E' proprietaria 1/1 DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO 93 PARTICELLA 339 SUB 2, 3 E 4 (box auto demolito)

E' Proprietario 1/1 dell'area urbana identificata al foglio 93 particella 1403 sub 4.

### CONFINI

---

Altra Proprietà' pignorata compresa nel compendio in esame . Via Caltignaga. Via Cavaglietto. Altra proprietà'.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	216,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	3,00 m	T - 1 - 2
Loggia	100,00 mq	100,00 mq	0,30	30,00 mq	3,00 m	t - 1 - 2
Cortile	710,00 mq	710,00 mq	0,18	127,80 mq	0,00 m	terra
Giardino	600,00 mq	600,00 mq	0,18	108,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>535,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>535,80 mq</b>		

La superficie riguardante la destinazione "ABITAZIONE" è riferita ad entrambi gli appartamenti nella loro consistenza legittima;

La superficie riguardante la destinazione "LOGGIA" è riferita ai portici, balconi e scalinate nella loro consistenza legittima.

Per consistenza legittima s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 93, Part. 339, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 135 mq Rendita € 836,66 Piano TERRA
Dal 20/12/1990 al 03/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 93, Part. 339, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 906,36 Piano 1-2
Dal 11/08/1997 al 03/09/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 93, Part. 1403, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 600 Piano t

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	339	2	6	A2	5	6	135(TOT AREE SCOPERTE 126 mq	836,66 €	Terra	
	93	339	3	6	A2	5	6,5	151(TOT.ESCLUSE AREE SCOP. 140 mq	906,38 €	1-2	
	93	1403	4		F1		600			TERRA	
	93	339	4	6	C6	14	27	34 mq	147,81 €	terra	

### **Corrispondenza catastale**

Il box auto identificato al Foglio 93 particella 339 sub 4 è stato demolito.

### **PRECISAZIONI**

IL BOX IDENTIFICATO CATASTALMENTE ED IN VISURA C6 AD OGGI NON E' PIU' ESISTENTE.

### **PARTI COMUNI**

LA VILLA, CHE ATTUALMENTE E' COSTITUITA DA TRE APPARTAMENTI, HA UNA ZONA DI PERTINENZA CIRCOSTANTE CON DUE ACCESSI CARRABILI DA VIA CALTIGNAGA ED UNO CARRABILE DA VIA CAVAGLIETTO,

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

IMPIANTI : Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL; inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura ,è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato.

e di un pozzo per la fornitura di acqua non potabile , anch'esso presumibilmente non autorizzato.

TERRENO ESCLUSIVO : giardino e parte asfaltata.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NEL VERBALE DEI SOPRALLUOGHI EFETTUATI VIENE DICHIARATO CHE NELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CI ABITA L'ESECUTATA SIG.RA CON IL MARITO .

Non si ha notizia degli occupanti gli altri due immobili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1973 al 03/09/2018	, nato a il , proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio BORROMEO	21/12/1973	15556	5171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	17/01/1974	6738	5498
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 14/04/1988 al 03/09/2018	nato a il Codice Fiscale/P.IVA: Notaio Camilla DE	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
MARTINO	14/04/1988			5004	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA	20/04/1988			34488	20778
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ROMA	27/04/1988			19192	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA il 18/12/2007



Reg. gen. 225010 - Reg. part. 54990

Quota: 700.000,00

Importo: € 700,00

Contro

- **PIGNORAMENTO immobiliare** derivante da TITOLO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 19/11/2018

Reg. gen. 132768 - Reg. part. 92264

Quota: 366.155,46

Importo: € 366,16

A favore di BANCA DI CREDITO COOP.

Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. - TAv.3.03 Sistemi e Regole - l'immobile ricade nel sistema insediativo della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

SI PRECISA che la VILLA è stata edificata senza titolo edilizio ed è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28.02.1985, prot. n.99108 del 11.05.1987, a seguito della quale sono state rilasciate le Concessioni in Sanatoria n.133818 del 25.09.1998 e n.1596515 del 22.02.1999.

In epoca successiva al 31.03.2003 (presumibilmente intorno al 2008), sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi senza titolo edilizio che hanno comportato la demolizione di un manufatto destinato a box auto (Fg.93 P.lla 339 sub 4) e di un ampliamento per la realizzazione di una terza unità immobiliare abitativa totalmente abusiva.

In considerazione che parte della costruzione risulta priva di titolo edilizio-urbanistico, al fine di rendere commerciabile il bene, è necessario RIMUOVERE le opere abusive realizzate insanabili (ampliamenti e nuovo appartamento), e RIPRISTINARE lo stato dei luoghi legittimo, di cui alle concessioni in sanatoria rilasciate, salvo le diverse sistemazioni esterne (portici e balconi) ed interne (diverse distribuzioni funzionali) le quali potranno essere oggetto di sanatoria mediante applicazione dell'art.36 e/o art.37 del D.P.R. 380/01.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA

Descrizione del Compendio immobiliare Pignorato di cui fa parte l'immobile qui in esame (BENE N.1 - Villetta): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella – Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.60 e Via Caltignana n.69 , raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature, illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 1 - VILLETTA. L'immobile in esame ha accesso da Via Cavaglietto n.60, sviluppa un unico piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq 90 ( comprese loggia e coperture ) con annessa area pertinenziale che sviluppa una superficie di circa 210 mq, il tutto identificato catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 2 (graffato sub 3). La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.724 del 23.12.1993, prot. n.85495 del 03.06.1995, in corso d'istruttoria. Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL; inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato, e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne sono di tipo medio e connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. Dal giardino di pertinenza si entra direttamente nel locale soggiorno, in cui convogliano gli accessi di tutti gli altri ambienti ( cucina , due stanze ed un bagno ). Con copertura a falde, i soffitti all'interno hanno una luce che varia da un massimo di mt 3,23 ad un minimo di circa mt.2,50. Nel complesso la proprietà risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre che ed essere conforme alla scheda planimetrica catastale. E' ricompresa nella proprietà parte della strada (via cavaglietto) fino alla mezzaria, della superficie di circa 60 mq in corrispondenza del fronte a confine con il giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 2-3, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 118.750,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello Sintetico Comparativo, mediante confronto con immobili simili proposti in vendita ovvero oggetto di recenti trattative.

Per la valutazione economica, dopo aver effettuato opportune indagini sul mercato immobiliare locale, a tal proposito si allegano n.7 proposte di vendita immobili simili per ubicazione, tipologia edilizia e dimensione a quello oggetto di stima, si è potuto riscontrare che i prezzi unitari applicati alla superficie convenzionale (ossia dalla sommatoria della Superficie commerciale dichiarata con la superficie delle pertinenze - giardino ed accessori - ragguagliata) risultano pressochè coincidenti con il valore minimo O.M.I. riferito a Ville e villini ossia pari ad €.950 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA	125,00 mq	950,00 €/mq	€ 118.750,00	100,00%	€ 118.750,00
Valore di stima:					€ 118.750,00

Valore di stima: € 118.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza tra oneri trib. catastali e reali e rimborso forfettario di eventuali spese	15,00	%

**Valore finale di stima: € 100.937,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Caltignaga n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2

Descrizione del Compendio Pignorato qui in esame di cui fa parte l'Immobile qui esaminato (BENE n.2 - Villa): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella – Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.62 e Via Caltignana n.69, raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 2 - VILLA. DESCRIZIONE della CONSISTENZA LEGITTIMA (.Per "consistenza legittima" s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale). L'Immobile ha accesso da Via Caltignaga n.69, sviluppa due piani fuori terra (Terra e 1° ) con sottotetto fruibile ed è suddiviso in due appartamenti : l'interno 1 che si sviluppa interamente il piano terra e l'interno 2 che si sviluppa sull'intero piano 1° con annesso sovrastante locale nel sottotetto. Rispettivamente gli appartamenti sono identificati catastalmente al Foglio 93 particella 339 subalterno 2 (interno 1 ) e subalterno 3 (interno 2) con annessa area pertinenziale comune (sub 1) della superficie di circa 710 mq, di proprietà esclusiva della esecutata Completa la proprietà un'area urbana di circa 600 mq, identificata catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 4, di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig., nella quale si trova un orto e l'impianto di , oltre che l'accesso secondario su Via Cavaglietto n.62. La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28.02.1985, prot. n.99108 del 11.05.1987, a seguito della quale sono state rilasciate le Concessioni in Sanatoria n.133818 del 25.09.1998 e n.1596515 del 22.02.1999.



Successivamente il 31.03.2003 (presumibilmente intorno al 2008), sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi senza titolo edilizio, meglio individuati nelle schede planimetriche allegate : - demolizione del manufatto destinato a box auto (Fg.93 P.lla 339 sub 4). - ampliamento di circa 80 mq, per la realizzazione di una terza unità immobiliare abitativa totalmente abusiva ed ampliamenti su entrambe le unità immobiliari abitative originarie (campitura obliqua in colore rosso) - modifiche di prospetto e modifica dei portici e balconi preesistenti (campitura puntinata in colore azzurro). Dei suddetti interventi edilizi si ritengono insanabili gli ampliamenti che dovranno essere demoliti con il ripristino dello stato antecedente legittimo; mentre per le modifiche di prospetto e sistemazioni esterne (portici, scale, balconi ecc.) si ritiene ammissibile la procedura di accertamento di conformità (art.36 e/o art.37 D.P.R. n.380/2001). Infine si segnalano alcune modifiche interne agli appartamenti da regolarizzare. La VILLA è dotata dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL e, in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne, che sono di tipo medio, connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO : AL PIANO TERRA DUE APPARTAMENTI : UNO CON SOGGIORNO,ANGOLO COTTURA, DUE STANZE E DUE BAGNI. L'ALTRO,COMPLETAMENTE ABUSIVO, AD ECCEZIONE DELLE STANZE AL PIANO TERRA E DELLA STANZA AL PIANO PRIMO, CHE SONO LEGITTIMAMENTE\* DI PROPRIETA' RISPETTIVAMENTE DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO E DI UN TERZO APPARTAMENTO. ( VEDI ALLEGATI GRAFICI E PLANIMETRIE CATASTALI ). QUESTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO ANGOLO COTTURA, UNA STANZA, RIPOSTIGLIO ED UN BAGNO AL PIANO TERRA. ED UNA STANZA, RIPOSTIGLIO E BAGNO AL PIANO PRIMO. DALLA LOGGIA AL PIANO PRIMO SI ACCEDE AL TERZO APPARTAMENTO : SOGGIORNO, ZONA CUCINA ( ABUSIVA) DUE STANZE E BAGNO AL PIANO DI ENTRATA E UN LOCALE PIU' BAGNO E VANI SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO. Sono ricomprese nella proprietà due aree corrispondenti alla mezzaria delle Strade per circa 120 mq su Via Cavaglietto e 180 mq su Via Caltignaga, entrambi posti in corrispondenza dei fronti di confine. \* : Per consistenza legittima s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 339, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 339, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 339, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 509.010,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello sintetico comparativo, mediante confronto con immobili simili proposti in vendita ovvero oggetto di recenti trattative.

Per la valutazione economica, dopo aver effettuato opportune indagini sul mercato immobiliare locale, a tal proposito si allegano n.7 proposte di vendita immobili simili per ubicazione, tipologia edilizia e dimensione a quello oggetto di stima, si è potuto riscontrare che i prezzi unitari applicati alla superficie convenzionale (ossia dalla sommatoria della Superficie commerciale dichiarata con la superficie delle pertinenze - giardino ed accessori - ragguagliata) risultano pressochè coincidenti con il valore minimo O.M.I. riferito a Ville e villini ossia pari ad €.950 al mq.

In considerazione che parte della costruzione risulta priva di titolo edilizio-urbanistico, al fine di rendere commerciabile il bene, è necessario RIMUOVERE le opere abusive realizzate e RIPRISTINARE lo stato dei luoghi legittimo, salvo le diverse sistemazioni esterne (portici e balconi) ed interne (diverse distribuzioni funzionali) le quali potranno essere oggetto di sanatoria mediante applicazione dell'art.36 e/o art.37 del D.P.R. 380/01.



Pertanto alla valutazione economica, che riguarderà le unità immobiliari nello stato di consistenza conforme alle concessioni in sanatoria, ad eccezione del box auto che è stato demolito, sarà applicato un deprezzamento (Oneri di regolarizzazione urbanistica) consistente nei costi di massima per la rimozione delle opere abusive, per il ripristino dello stato dei luoghi legittimo e per la regolarizzazione delle opere sanabili attraverso l'Accertamento di conformità, ivi comprese le sanzioni amministrative previste, che si stima nella misura del 30% del valore stimato.

Sono ricomprese nella proprietà due aree corrispondenti alla mezzaria delle strade per circa 120 mq su Via Cavaglietto e 180 mq su Via Caltignaga, entrambi posti in corrispondenza dei fronti di confine.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Roma (RM) - Via Caltignaga n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2	535,80 mq	950,00 €/mq	€ 509.010,00	100,00%	€ 509.010,00
Valore di stima:					€ 509.010,00

Valore di stima: € 509.010,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Costi per demolizione e Ripristino - Oneri di regolarizzazione urbanistica	30,00	%

**Valore finale di stima: € 279.955,50**

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 31/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Brandi Tiziana



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA  
Descrizione del Compendio immobiliare Pignorato di cui fa parte l'immobile qui in esame (BENE N.1 - Villetta): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella – Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.60 e Via Caltignana n.69 , raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature, illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 1 - VILLETTA. L'immobile in esame ha accesso da Via Cavaglietto n.60, sviluppa un unico piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq 90 ( comprese loggia e coperture ) con annessa area pertinenziale che sviluppa una superficie di circa 210 mq, il tutto identificato catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 2 (graffato sub 3). La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.724 del 23.12.1993, prot. n.85495 del 03.06.1995, in corso d'istruttoria. Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL; inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato, e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne sono di tipo medio e connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. Dal giardino di pertinenza si entra direttamente nel locale soggiorno, in cui convogliano gli accessi di tutti gli altri ambienti ( cucina , due stanze ed un bagno ). Con copertura a falde, i soffitti all'interno hanno una luce che varia da un massimo di mt 3,23 ad un minimo di circa mt.2,50. Nel complesso la proprietà risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre che ed essere conforme alla scheda planimetrica catastale. E' ricompresa nella proprietà parte della strada (via cavaglietto) fino alla mezzaria, della superficie di circa 60 mq in corrispondenza del fronte a confine con il giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 2-3, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del vigente P.R.G. - TAv.3.03 Sistemi e Regole - l'immobile ricade nel sistema insediativo della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

**Prezzo base d'asta: € 100.937,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Caltignana n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2  
Descrizione del Compendio Pignorato qui in esame di cui fa parte l'Immobilie qui esaminato (BENE n.2 - Villa): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella – Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.62 e Via Caltignana n.69, raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via



Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 2 - VILLA. DESCRIZIONE della CONSISTENZA LEGITTIMA (.Per "consistenza legittima" s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale). L'Immobile ha accesso da Via Caltignana n.69, sviluppa due piani fuori terra (Terra e 1° ) con sottotetto fruibile ed è suddiviso in due appartamenti : l'interno 1 che si sviluppa interamente il piano terra e l'interno 2 che si sviluppa sull'intero piano 1° con annesso sovrastante locale nel sottotetto. Rispettivamente gli appartamenti sono identificati catastalmente al Foglio 93 particella 339 subalterno 2 (interno 1 ) e subalterno 3 (interno 2) con annessa area pertinenziale comune (sub 1) della superficie di circa 710 mq, di proprietà esclusiva della esecutata Completa la proprietà un'area urbana di circa 600 mq, identificata catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 4, di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig., nella quale si trova un orto e l'impianto di , oltre che l'accesso secondario su Via Cavaglietto n.62. La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28.02.1985, prot. n.99108 del 11.05.1987, a seguito della quale sono state rilasciate le Concessioni in Sanatoria n.133818 del 25.09.1998 e n.1596515 del 22.02.1999. Successivamente il 31.03.2003 (presumibilmente intorno al 2008), sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi senza titolo edilizio, meglio individuati nelle schede planimetriche allegate : - demolizione del manufatto destinato a box auto (Fg.93 P.lla 339 sub 4). - ampliamento di circa 80 mq, per la realizzazione di una terza unità immobiliare abitativa totalmente abusiva ed ampliamenti su entrambe le unità immobiliari abitative originarie (campitura obliqua in colore rosso) - modifiche di prospetto e modifica dei portici e balconi preesistenti (campitura puntinata in colore azzurro). Dei suddetti interventi edilizi si ritengono insanabili gli ampliamenti che dovranno essere demoliti con il ripristino dello stato antecedente legittimo; mentre per le modifiche di prospetto e sistemazioni esterne (portici, scale, balconi ecc.) si ritiene ammissibile la procedura di accertamento di conformità (art.36 e/o art.37 D.P.R. n.380/2001). Infine si segnalano alcune modifiche interne agli appartamenti da regolarizzare. La VILLA è dotata dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL e, in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale , presumibilmente non autorizzato e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne, che sono di tipo medio, connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO : AL PIANO TERRA DUE APPARTAMENTI : UNO CON SOGGIORNO,ANGOLO COTTURA, DUE STANZE E DUE BAGNI. L'ALTRO,COMPLETAMENTE ABUSIVO, AD ECCEZIONE DELLE STANZE AL PIANO TERRA E DELLA STANZA AL PIANO PRIMO, CHE SONO LEGITTIMAMENTE\* DI PROPRIETA' RISPETTIVAMENTE DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO E DI UN TERZO APPARTAMENTO. ( VEDI ALLEGATI GRAFICI E PLANIMETRIE CATASTALI ). QUESTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO ANGOLO COTTURA, UNA STANZA, RIPOSTIGLIO ED UN BAGNO AL PIANO TERRA. ED UNA STANZA, RIPOSTIGLIO E BAGNO AL PIANO PRIMO. DALLA LOGGIA AL PIANO PRIMO SI ACCEDE AL TERZO APPARTAMENTO : SOGGIORNO, ZONA CUCINA ( ABUSIVA) DUE STANZE E BAGNO AL PIANO DI ENTRATA E UN LOCALE PIU' BAGNO E VANI SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO. Sono ricomprese nella proprietà due aree corrispondenti alla mezzaria delle Strade per circa 120 mq su Via Cavaglietto e 180 mq su Via Caltignana, entrambi posti in corrispondenza dei fronti di confine. \* : Per consistenza legittima s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al



netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 339, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part.  
339, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 339, Sub.  
4, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del vigente P.R.G. - TAv.3.03 Sistemi e Regole -  
l'immobile ricade nel sistema insediativo della Città da Ristrutturare nell'ambito dei Nuclei di  
edilizia ex abusiva da recuperare.

**Prezzo base d'asta: € 279.955,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1366/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.937,50**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Cavaglietto n.60 piano T - frazione di Tragliatella Campitello , edificio 1, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 2-3, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	125,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Descrizione del Compendio immobiliare Pignorato di cui fa parte l'immobile qui in esame (BENE N.1 - Villetta): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella - Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.60 e Via Caltignana n.69 , raggiungibile da Via di Tragliatella che si trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature, illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 1 - VILLETTA. L'immobile in esame ha accesso da Via Cavaglietto n.60, sviluppa un unico piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq 90 ( comprese loggia e coperture ) con annessa area pertinenziale che sviluppa una superficie di circa 210 mq, il tutto identificato catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 2 (graffato sub 3). La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.724 del 23.12.1993, prot. n.85495 del 03.06.1995, in corso d'istruttoria. Il Villino è dotato dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL; inoltre in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale, presumibilmente non autorizzato, e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne sono di tipo medio e connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. Dal giardino di pertinenza si entra direttamente nel locale soggiorno, in cui convogliano gli accessi di tutti gli altri ambienti ( cucina , due stanze ed un bagno ). Con copertura a falde, i soffitti all'interno hanno una luce che varia da un massimo di mt 3,23 ad un minimo di circa mt.2,50. Nel complesso la proprietà risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre che ed essere conforme alla scheda planimetrica catastale. E' ricompresa nella proprietà parte della strada (via cavaglietto) fino alla mezzaria, della superficie di circa 60 mq in corrispondenza del fronte a confine con il giardino.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 279.955,50**

<b>Bene N° 2 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Caltignana n.69 frazione Tragliatella Campitello , edificio 1, interno 1-2, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 339, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 339, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 1403, Sub. 4, Categoria F1 - Fg. 93, Part. 339, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	535,80 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Descrizione del Compendio Pignorato qui in esame di cui fa parte l'Immobilie qui esaminato (BENE n.2 - Villa): Trattasi di un compendio immobiliare sito in Comune di Roma, località Tragliatella - Campitello, avente accesso da Via Cavaglietto n.62 e Via Caltignana n.69, raggiungibile da Via di Tragliatella che si</p>		



	<p>trova all'altezza del Km 12.500 circa della Via Braccianese a circa 18 Km dal G.R.A. La località è caratterizzata da lottizzazioni residenziali sorte spontaneamente negli anni '70, prive di urbanizzazioni primarie (fognature illuminazione pubblica ed acqua potabile). Il compendio immobiliare in esame, è composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti due costruzioni residenziali : BENE 1 - VILLETTA - edificio unifamiliare ad un solo piano fuori terra, avente accesso da Via Cavaglietto n.60; BENE 2 - VILLA - edificio bifamiliare a due piani fuori terra, avente accesso da Via Caltignana n.69. ----- BENE 2 - VILLA. DESCRIZIONE della CONSISTENZA LEGITTIMA (.Per "consistenza legittima" s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale). L'Immobile ha accesso da Via Caltignana n.69, sviluppa due piani fuori terra (Terra e 1° ) con sottotetto fruibile ed è suddiviso in due appartamenti : l'interno 1 che si sviluppa interamente il piano terra e l'interno 2 che si sviluppa sull'intero piano 1° con annesso sovrastante locale nel sottotetto. Rispettivamente gli appartamenti sono identificati catastalmente al Foglio 93 particella 339 subalterno 2 (interno 1 ) e subalterno 3 (interno 2) con annessa area pertinenziale comune (sub 1) della superficie di circa 710 mq, di proprietà esclusiva della eseguita</p> <p>Completa la proprietà un'area urbana di circa 600 mq, identificata catastalmente al Foglio 93 particella 1403 sub 4, di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. nella quale si trova un orto e l'impianto di , oltre che l'accesso secondario su Via Cavaglietto n.62. La costruzione, edificata senza titolo edilizio, è stata oggetto di Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n.47 del 28.02.1985, prot. n.99108 del 11.05.1987, a seguito della quale sono state rilasciate le Concessioni in Sanatoria n.133818 del 25.09.1998 e n.1596515 del 22.02.1999. Successivamente il 31.03.2003 (presumibilmente intorno al 2008), sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi senza titolo edilizio, meglio individuati nelle schede planimetriche allegate : - demolizione del manufatto destinato a box auto (Fig.93 P.la 339 sub 4). - ampliamento di circa 80 mq, per la realizzazione di una terza unità immobiliare abitativa totalmente abusiva ed ampliamenti su entrambe le unità immobiliari abitative originarie (campitura obliqua in colore rosso) - modifiche di prospetto e modifica dei portici e balconi preesistenti (campitura puntinata in colore azzurro). Dei suddetti interventi edilizi si ritengono insanabili gli ampliamenti che dovranno essere demoliti con il ripristino dello stato antecedente legittimo; mentre per le modifiche di prospetto e sistemazioni esterne (portici, scale, balconi ecc.) si ritiene ammissibile la procedura di accertamento di conformità (art.36 e/o art.37 D.P.R. n.380/2001). Infine si segnalano alcune modifiche interne agli appartamenti da regolarizzare. La VILLA è dotata dell'impianto elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL e, in assenza di rete comunale di acqua potabile e di fognatura, è dotato per lo smaltimento delle acque reflue di un impianto locale , presumibilmente non autorizzato e di un pozzo per la fornitura di acqua, non potabile, anch'esso presumibilmente non autorizzato. Le finiture esterne ed interne, che sono di tipo medio, connotano la costruzione nell'ambito della tipologia delle abitazioni civili in villini. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO : AL PIANO TERRA DUE APPARTAMENTI : UNO CON SOGGIORNO,ANGOLO COTTURA, DUE STANZE E DUE BAGNI. L'ALTRO,COMPLETAMENTE ABUSIVO, AD ECCEZIONE DELLE STANZE AL PIANO TERRA E DELLA STANZA AL PIANO PRIMO, CHE SONO LEGITTIMAMENTE* DI PROPRIETA' RISPETTIVAMENTE DELL'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO E DI UN TERZO APPARTAMENTO. ( VEDI ALLEGATI GRAFICI E PLANIMETRIE CATASTALI ). QUESTO E' COMPOSTO DA SOGGIORNO ANGOLO COTTURA, UNA STANZA, RIPOSTIGLIO ED UN BAGNO AL PIANO TERRA. ED UNA STANZA, RIPOSTIGLIO E BAGNO AL PIANO PRIMO. DALLA LOGGIA AL PIANO PRIMO SI ACCEDE AL TERZO APPARTAMENTO : SOGGIORNO, ZONA CUCINA ( ABUSIVA) DUE STANZE E BAGNO AL PIANO DI ENTRATA E UN LOCALE PIU' BAGNO E VANI SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO. Sono ricomprese nella proprietà due aree corrispondenti alla mezzaria delle Strade per circa 120 mq su Via Cavaglietto e 180 mq su Via Caltignana, entrambi posti in corrispondenza dei fronti di confine. * : Per consistenza legittima s'intende quella desumibile dalle schede planimetriche catastali correlate alle concessioni in sanatoria, al netto delle superfici demolite (box auto e balconcino laterale).</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

