

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione in Roma – zona “Castelverde” – via Massa di San Giuliano, 440 – piano 3° / interno 9 – quadrante urbano: suburbano nord/est.

L’immobile è parte di un edificio, sul fronte strada di via Massa di San Giuliano, che si eleva per tre livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

L’appartamento – oggetto di pignoramento -, ubicato al piano terzo ed identificato dall’interno n. 5, internamente, da un punto di vista funzionale, risulta così distribuito:

*ingresso, zona soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno, n. 2 locali sottotetto (scarsamente utilizzabili) ed ampio terrazzo a livello (con affaccio verso su via Massa di San Giuliano).*

L’immobile è parte di un edificio (costruzione databile indicativamente attorno agli anni ‘60) destinato a civili abitazioni ed avente accesso pedonale dal civico 440 di via Massa di San Giuliano – Roma – località *Castelverde* -. L’appartamento in esame, posto al terzo ed ultimo piano ed in parte mansardato, data la sua tipologia e la distribuzione attuale degli spazi non è divisibile in natura e, pertanto, costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico, un “**Lotto Unico**”.

L’immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale (“*abitazioni di tipo economico*” - categoria A/3) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L’unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere in buono stato conservativo e non necessita, nell’immediato, di interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

Tutti gli ambienti, in funzione della consistenza degli spazi, sono di forma sufficientemente regolare. L’illuminazione naturale, data la posizione dell’immobile al piano terzo, sopra le attività commerciali presenti a livello strada, risulta buona nella zona soggiorno/pranzo, ma solo appena sufficiente negli altri ambienti che risultano penalizzati da questo punto di vista per la mancanza di aperture e per i soffitti, trattandosi sostanzialmente di una mansarda, con notevoli inclinazioni.

L’immobile, data la sua conformazione planimetrica, presenta un’unica esposizione (verso ovest); dalla planimetria catastale soprariportata si può chiaramente vedere come le uniche aperture (due finestre ed una porta-finestra) siano quelle del soggiorno-pranzo e quella del bagno. Tutte le tre aperture sono poste verso il terrazzo di proprietà.

*Principali caratteristiche tecniche dell’immobile: **INTERNO***

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente (parzialmente)
STATO D’USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)



Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	Tetto e, parzialmente, a terrazza
RIVESTIMENTO ESTERNO	Mattoncini tipo cortina
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	TRE
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	<b>Complessivamente buono</b> (per come verificabile)

La proprietà dell'immobile sopraindicato risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 14.06.2006 – a rogito del Notaio in Roma Claudio Gallucci – repertorio n. 22775 / raccolta n.11706 – Atto registrato a Roma 1° 16.06.2006 al n. IT/ 15459 – di:

· nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* – CF: \*\*\*\*\* –  
 Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestati – come da vca storica in data 26.11.2023 -.

N.	NOMINATIVO INTESATATI	LUOGO E DATA DI NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	
1		*****	*****	1/1	<b>ESECUTATA</b>

L'immobile, da un punto di vista catastale, risulta così identificato:

Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Graffato
669	1314	505	6^	A / 3	3^	Vani 3,0	Mq. 66	503,55	NO

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di provenienza / atto di pignoramento). L'immobile, nel suo insieme, confina con: vano scala, appartamento interno 4, distacchi per tre lati, salvo se altri e/o diversi confini.

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame risulta essere porzione di un fabbricato che secondo il P.R.G. del Comune di Roma, attualmente vigente, ricade in:

**“Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.** Quanto sopra risulta regolato – in sintesi – dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG** –.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

La costruzione dell'edificio, di cui la porzione in esame è parte, è avvenuta, antecedentemente all' 01.09.1967, ed in assenza di titoli autorizzativi.

Successivamente, per la sua regolarizzazione ed a seguito di presentazione di domande di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, il Comune di Roma – USCE – ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30332 del 22.04.1997.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30334 del 22.04.1997.



La realtà dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad oggi depositata in atti e verificata in sede di sopralluogo.

Il sopralluogo effettuato ha comunque evidenziato la presenza sul terrazzo di una tettoia, di discreta consistenza, con struttura lignea e copertura con manto di tegole. Questa tettoia è stata realizzata in assenza di titoli autorizzativi dalla signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

L'ottenimento del ripristino della regolarità catastale/urbanistica potrà avvenire con lo smontaggio e l'eliminazione della citata tettoia (a quanto dichiarato dalla signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in sede di sopralluogo esiste un contenzioso con il Condominio proprio legato alla presenza della tettoia realizzata senza autorizzazione).

#### **ULTERIORI CONSIDERAZIONI**

Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovessero essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile, compresa la definizione della domanda di condono attualmente ancora in itinere, nonché le eventuali variazioni catastali. I costi indicati in €.2.000,00 per la regolarizzazione dell'immobile (eliminazione della tettoia in legno), da ritenersi nel loro insieme congrui, sono unicamente indicativi e, si ribadisce, a totale carico ed onere dell'aggiudicatario.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – zona Castelveverde – via Massa di san Giuliano, 440 – piano 3° – interno 9 -		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1314, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie commerciale lorda</b>	Mq. 66
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, per come verificabile, si presenta nel complesso in buono stato d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento si trova a Roma in via Massa di San Giuliano, 440 – piano 3° / interno 9 -. E' parte di una palazzina di modesta consistenza destinata a civili abitazioni e ad attività commerciali al piano terreno (livello strada). Le fotografie dell 'appartamento sono inserito all'interno della relazione tecnica. L'immobile risulta così composto: ingresso, zona soggiorno/pranzo, angolo cottura, bagno, n. 2 locali sottotetto (scarsamente utilizzabili) ed ampio terrazzo a livello con affaccio su via Massa di San Giuliano L'appartamento, a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è attualmente abitato dalla signora ***** (proprietaria ed eseguitata); internamente, per come verificabile, si trova in buone condizioni d'uso; anche la palazzina di cui è parte si trova in sostanziale buono stato d'uso (almeno per come verificabile). Il riscaldamento è autonomo; della caldaia non è stato fornito il libretto così come non sono state fornite le certificazioni degli impianti. L'immobile è intestato all' eseguitata per la piena proprietà L'appartamento è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre ad un livello interrato L'edificio è in cemento armato, realizzato precedentemente al 1967. L'edificio non dispone nè di ascensore nè di servizio di portierato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE UNICO** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MASSA DI SAN GIULIANO, 440 - ZONA CASTELVERDE - PIANO 3° / INTERNO 9 - QUADRANTE SUBURBANO NORD/OVEST.

---

### **Pignoramento**

TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 14539 Registro Generale 20613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 501 del 03/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile sito in ROMA (RM)

- Formalità a carico della procedura.

### RGE 196 / 2023 - ELENCO DEGLI ALLEGATI -

- ✓ Atto di proprietà.
- ✓ Visura catastale storica.
- ✓ Planimetria catastale.
- ✓ Concessioni edilizie in sanatoria.

