

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 1177/2022**

promossa da
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1177/2022	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00.....	33

In data 12/06/2024 con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra.**



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Prenestino Labicano, in zona Villa Gordiani, alla Via Riccardo Pitteri n. 14.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"

Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2A-3A-3B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.894304

Longitudine: 12.548973

Il quartiere Prenestino Labicano è il settimo dei 35 quartieri di Roma e venne istituito nel 1921. Si trova ad est rispetto al centro di Roma, alla destra del Tevere ed è facilmente raggiungibile per mezzo delle vie consolari Prenestina e Casilina, nonché attraverso la Tangenziale Est e l'autostrada A24 da cui si raggiunge velocemente il G.R.A.



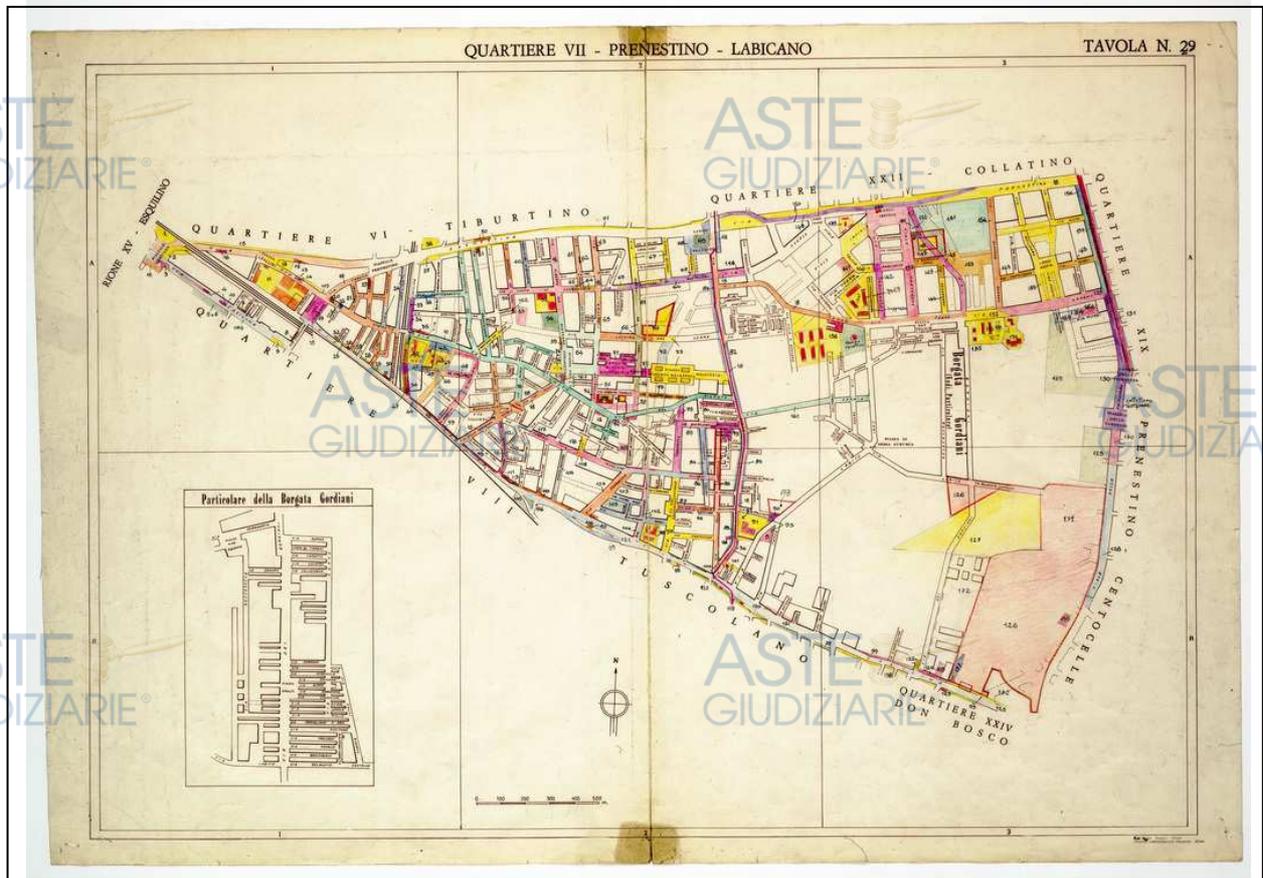
ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Il quartiere, che ricade nel Municipio Roma V, è dotato di ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, garantiti dalle linee di bus locali e dalla linea tramviaria che transita sulla limitrofa via Prenestina, che collegano facilmente la zona sia con la Stazione Tiburtina, che dista in linea d'aria circa 2 km, sia con la Stazione Termini, che con il centro della città.

La stazione della metropolitana C "Teano" dista circa 400 metri, mentre la stazione ferroviaria "Prenestina" è a circa 200 metri.



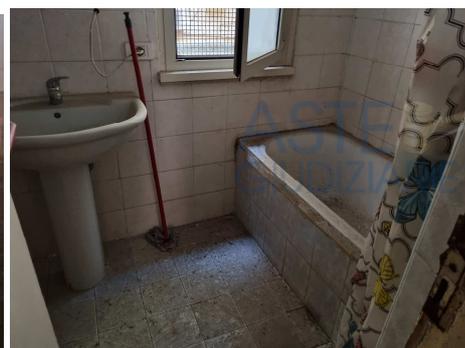
La zona è dotata di ottimi servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 250 mt ufficio postale, scuole, farmacia, mercato rionale, parco e di buoni servizi commerciali/artigianali, posti a poche decine di metri.

La via dove è ubicato l'immobile è una strada a senso unico di marcia con traffico prevalentemente locale e con discreta rumorosità.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da nuclei edilizi edificati per lo più negli anni '50-'60 e destinati alla residenza, con fabbricati intensivi articolati su 6/8 piani, realizzati con sufficiente qualità architettonica.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in due scale (A e B), disposto su dieci livelli (PT-1-2-3-4-5-6-7-8-S1) e dotato di ascensori. E' stato realizzato tra il 1956 e il 1958, con struttura puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita in intonaco civile e al piano terra rivestita con lastre bugnate.

L'appartamento *de quo* si articola su un unico livello al piano terra, è distinto con il numero interno A ed ha accesso dal cortile condominiale. Si tratta di una unità immobiliare autonoma rispetto al fabbricato, nata dal cambio d'uso di vecchi locali uso magazzino posti al centro del cortile interno. Il cespite in oggetto, che ha uso residenziale, è composto di ingresso con angolo cottura, corridoio centrale di distribuzione, cinque camere e bagno, tutti con affaccio sul cortile condominiale.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di alcune difformità che verranno successivamente descritte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/11/2024.

Custode delle chiavi: Custode Avv. Scano

In data 19/07/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, tentava l'accesso all'immobile staggito senza ottenere alcun riscontro, in quanto nessuno presenziava alle operazioni peritali nonostante le comunicazioni di rito.

Contattato l'amministratore del condominio si apprendeva che l'appartamento *de quo* è disabilitato da diverso tempo; se ne notiziava pertanto il GE il quale emetteva ordine di liberazione, disponendo l'accesso forzato che veniva eseguito in data 13/11/2024 alla presenza degli ausiliari e del fabbro (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il cespite pignorato è stato acquistato dall'esecutata con due distinti atti di compravendita:

- per la quota di 1/2 indistinta e indivisa della proprietà con atto a rogito Notaio Adriana Schioppa del 28/11/2006 rep. n.147851/8902;

- per la restante quota di 1/2 pro indiviso con atto a rogito Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 24/04/2009 rep. n.60486/36101 (cfr allegato n.6).

In entrambi gli atti l'esecutata si è dichiarata coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con cortile condominiale per più lati, appartamento int. B, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	87,80 mq	1	87,80 mq	2,93 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,80 mq		

Il bene è di piena esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

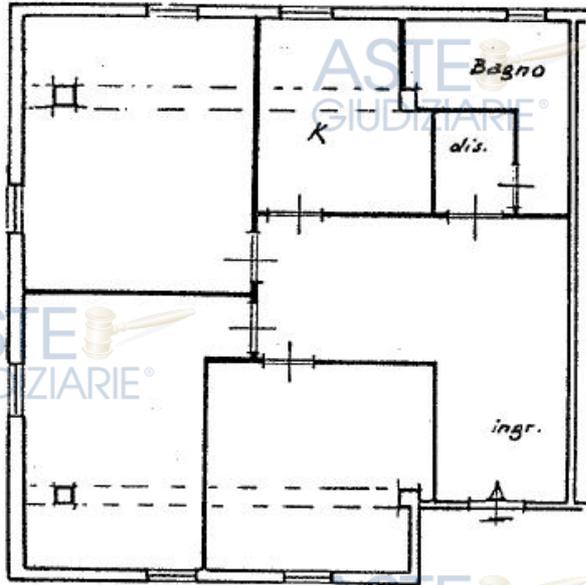
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,29 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 12/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 774,69 Piano T
Dal 12/08/2006 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 774,69 Piano T
Dal 28/11/2006 al 24/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 774,69 Piano T
Dal 24/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 774,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 774,69 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

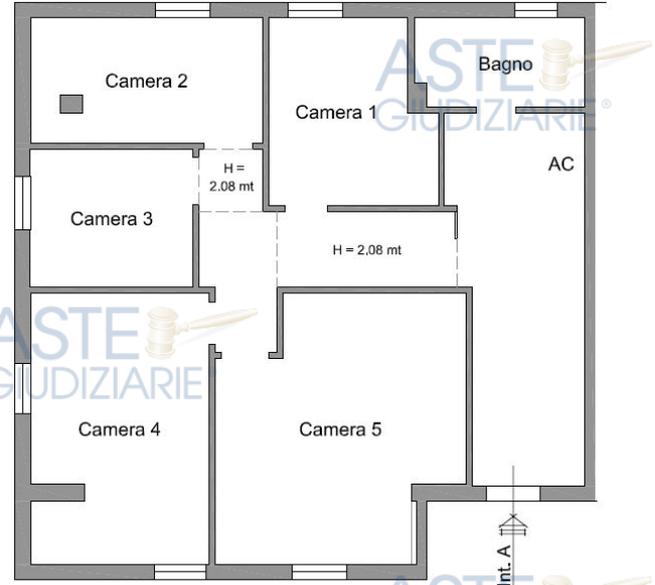
DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	636	296	32	4	A3	2	5 vani	88 mq	€ 774,69	T	

L'appartamento in oggetto non corrisponde alla planimetria catastale all'attualità a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni, effettuata *sine titulo*.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

Questa diversa distribuzione ha comportato la creazione di più camere - n.5 in totale - di cui una realizzata in luogo della cucina e una suddividendo una camera più grande in due camerette, con una diversa distribuzione dei corridoi.

Il disimpegno presente sulla planimetria catastale è stato eliminato e il bagno ridimensionato eliminando la porzione del vano di ingresso adiacente a questo disimpegno, così da creare uno spazio dove è stato allocato un angolo cottura su cui affaccia direttamente la porta del bagno.

Sul corridoio di distribuzione centrale e nella porzione dello stesso antistante la camera 2 sono stati creati due soppalchi che rendono l'altezza utile di questi disimpegni (ml 2,08) non a norma.

Da segnalare inoltre che la cucina - oggi camera 1 sulla planimetria dello stato dei luoghi - e le camerette 2 e 3 hanno superficie inferiore a quella minima prevista dalle normative vigenti per le camere (mq 9).

PRECISAZIONI

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente versa in buono stato di manutenzione essendo stato oggetto di recenti lavori di manutenzione con il superbonus 110 (cfr. allegato n.1).

Internamente lo stato manutentivo è scadente con segni di condensa superficiale sui soffitti, rimarcata in particolar modo sui travetti e distacchi degli strati superficiali di pittura (cfr. allegato n.1).



PARTI COMUNI

Per le parti comuni si rimanda al regolamento di condominio che si allega (cfr. allegato n. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto non risulta gravato da alcuno dei suddetti vincoli.

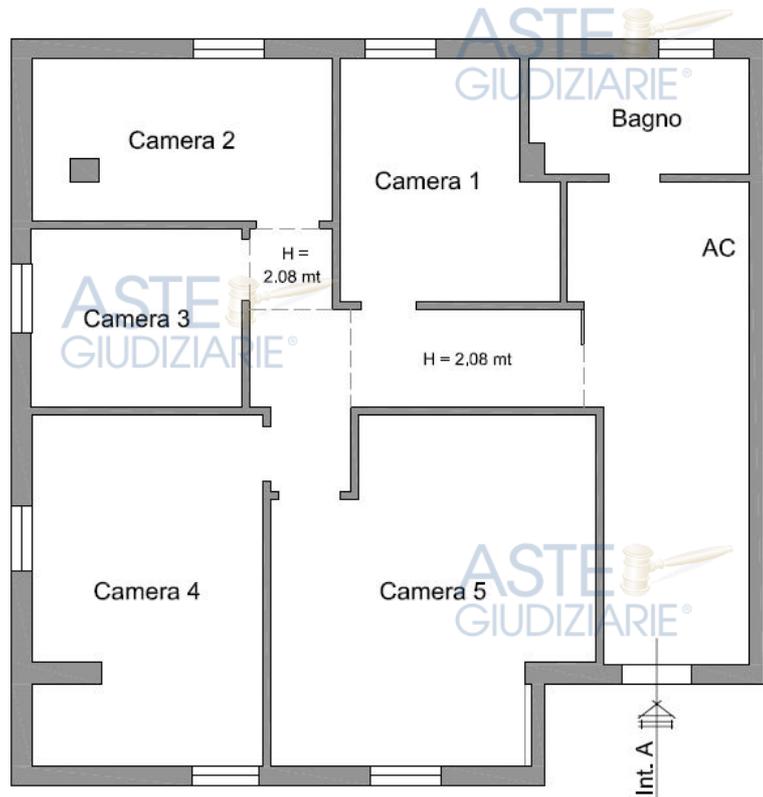
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in due scale (A e B), disposto su dieci livelli (PT-1-2-3-4-5-6-7-8-S1) e dotato di ascensori. E' stato realizzato tra il 1956 e il 1958, con struttura puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato.

E' composto complessivamente di n.46 appartamenti e si presenta in uno stato di conservazione buono, con facciate rifinite in intonaco civile e al piano terra rivestite con lastre bugnate.

Ha copertura piana a terrazza.

L'appartamento *de quo* si articola su un unico livello al piano terra, è distinto con il numero interno A e si erge al centro del cortile condominiale da cui ha accesso. Si tratta di una unità immobiliare autonoma rispetto al fabbricato prima descritto, nata dalla ristrutturazione con cambio d'uso e ampliamento di vecchi locali magazzino.



L'appartamento - ad uso residenziale - allo stato risulta composto di ingresso con angolo cottura, corridoio centrale di distribuzione, cinque camere e bagno, tutti con affaccio sul cortile condominiale. Esternamente l'immobile è coibentato con pannelli isolanti apposti sia sulle pareti perimetrali che, come riferito dall'amministratore, sul solaio di copertura, che è piana.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in scadenti condizioni. Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina (oggi camera 1), del bagno e dell'angolo cottura che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono per la maggior parte in marmo e nel bagno in ceramica. Gli infissi sono quasi tutti in legno eccetto quello del bagno che è in pvc; sono ad unico vetro e dotati di scuri in legno. Quello del bagno, ha doppio vetro ed è privo di sistema di oscuramento. Tutti sono dotati di grate grigliate antintrusione. Le porte sono di vecchia fattura, in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldacqua elettrico. L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico, non a norma, è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, dotato di citofono e porta blindata.

In seno di accesso non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, ma considerando che l'immobile risulta da tempo non abitato e in condizione di degrado, sono certamente da considerarsi fatiscenti.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a

quanto accatastato, per come descritto al paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale".

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene staggito allo stato è libero (cfr allegato n.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1961	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuele Traversa	27/06/1961	10331	1352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	15/07/1961	45239	30100
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/08/2006	**** Omissis ****	Successione testamentaria a *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	20/08/2009	113879	63394
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	24/10/2006	11	387		
Dal 28/11/2006 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

24/04/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Schioppa	28/11/2006	147851	8902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	06/12/2006	164549	98232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmen Cecere	25/01/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	05/02/2008	14355	7669
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	24/04/2009	60486	36101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	28/04/2009	55000	29851
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/11/2011	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lidia Cianci	11/11/2011		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/11/2011	129060	82103	
		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.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n.10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 06/12/2006
 Reg. gen. 164550 - Reg. part. 38619
 Quota: 1/1
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Notaio Adriana Schioppa
 Data: 28/11/2006
 N° repertorio: 147852
 N° raccolta: 8903

- **Verbale di pignoramento**

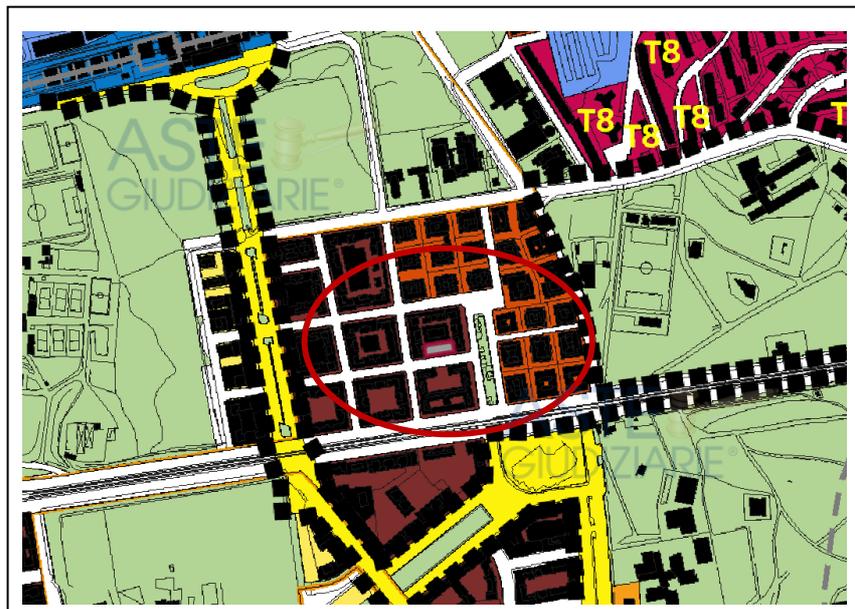
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2022
Reg. gen. 161827 - Reg. part. 114864
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

- ➔ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - foglio 18 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città Consolidata**
Tessuto: **Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;**

disciplinato dagli artt. 44-45-47 della Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente



Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art.45. Tessuti della Città consolidata.*Norme generali*

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

- T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
- T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
- T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi

di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

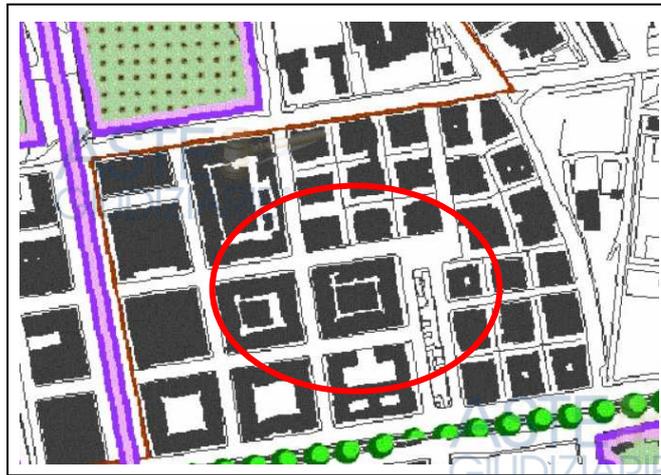
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

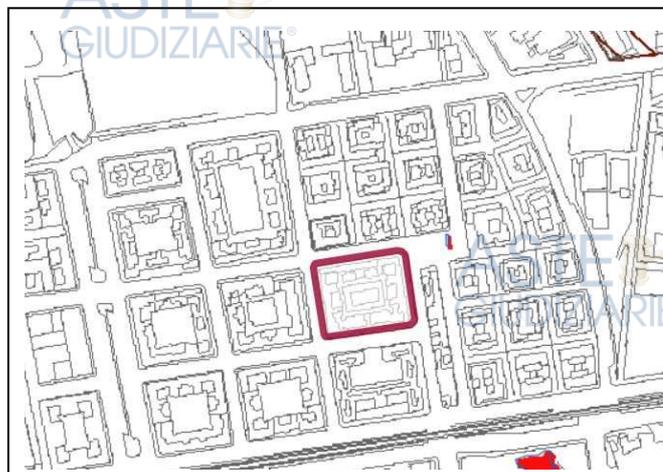
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

➔ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 18 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente.



➔ elaborato gestionale G1 "**Carta per la Qualità**" - foglio G1.18 - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



In base al PTPR della Regione Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione ricade in:

TAVOLA A

- Paesaggio degli Insedimenti Urbani

TAVOLA B

- Paesaggio degli Insedimenti Urbani

- Aree urbanizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale

- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale hanno evidenziato l'esistenza della seguente documentazione tecnica per il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile *de quo*:

- *Licenza Edilizia n. 3060 del 17/12/1956* - progetto n. 17882/1956 per la costruzione di un fabbricato intensivo (popolare);

- *Licenza Edilizia in variante n. 1811 del 05/07/1957* - progetto n. 19037/1957 per modifiche dei prospetti (balconi e riseghe);

- *Licenza Edilizia in variante n. 194 del 25/01/1958* - progetto n. 35212/1957 per modifiche all'accessorio in cortile;

- *Licenza Edilizia in variante n. 1871 del 18/07/1958* - progetto n. 26434/1958 per cambio di destinazione da magazzino a garage;

- *Certificato di Agibilità n. 580 del 06/05/1958.*

In base a detti titoli abilitativi l'immobile *de quo* era stato assentito come locale magazzino.

Successivamente per il bene staggito sono state presentate n.2 domande di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 registrate presso l'U.O. Condono Edilizio del Comune di Roma con i nn. progressivi 0562502604/sot 1 e 0562502604/sot 2.

A seguito della definizione delle stesse risultano rilasciate n. 2 concessioni edilizie in sanatoria:

- *Concessione in sanatoria n. 64739 del 28/10/1997* per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale per 68 mq;

- *Concessione in sanatoria n. 64731 del 28/10/1997* per un ampliamento con destinazione d'uso residenziale pari a mq 17,24;

che definiscono l'immobile all'attualità.

Si rappresenta che il Certificato di Agibilità n. 580/1958 si riferisce all'immobile nella sua destinazione d'uso originaria di locale magazzino e non nell'attuale destinazione condonata di abitazione, per cui sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere alla richiesta di una nuova agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

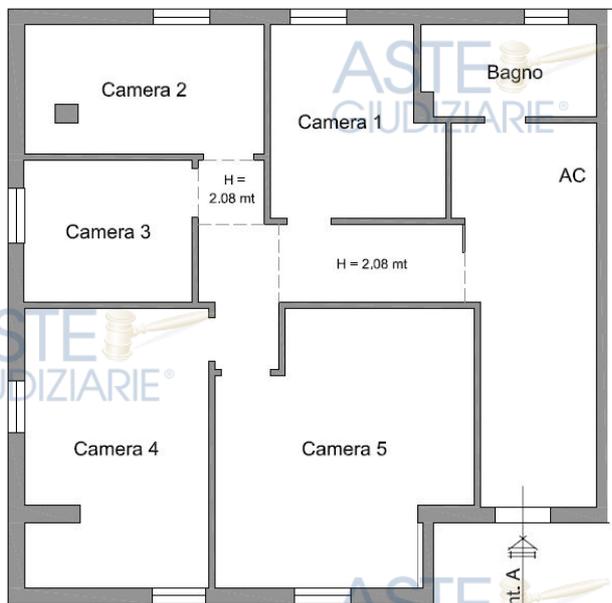
Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli abilitativi depositati presso Roma Capitale è emerso come l'immobile non sia conforme a quanto autorizzato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni, effettuata *sine titulo* (cfr. allegato n.5).

Questa diversa distribuzione ha comportato la creazione di più camere - n.5 in totale - di cui una realizzata in luogo della cucina e una suddividendo una camera più grande in due camerette, con una diversa distribuzione dei corridoi.

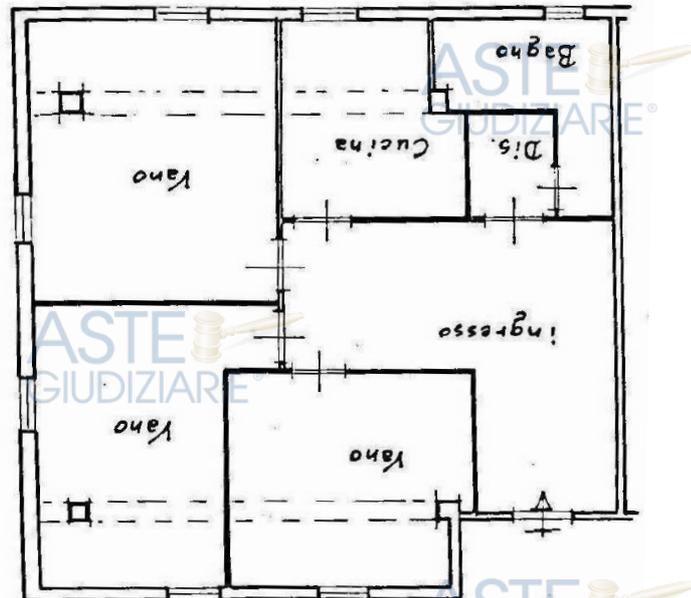
Il disimpegno presente sull'elaborato di condono è stato eliminato e il bagno ridimensionato eliminando la porzione del vano di ingresso adiacente a questo disimpegno, così da creare uno spazio dove è stato allocato un angolo cottura su cui affaccia direttamente la porta del bagno.

Sul corridoio di distribuzione centrale e nella porzione dello stesso antistante la camera 2 sono stati creati due soppalchi che rendono l'altezza utile di questi disimpegni (ml 2,08) non a norma.

Da segnalare inoltre che la cucina - oggi camera 1 sulla planimetria dello stato dei luoghi - e le camerette 2 e 3 hanno superficie inferiore a quella minima prevista dalle normative vigenti.



STATO DEI LUOGHI



ELABORATO CONDONO

Alcune di queste difformità potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia, mentre per altre dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

Poichè le camere 1-2-3 hanno superfici inferiori a quelle previste dalle normative vigenti (9 mq) per essere adibite a camera, si dovrà ripristinare l'uso della cucina nell'ambiente ad esso dedicato. Prima di procedere alla presentazione della CILA in sanatoria necessaria per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni dovrà inoltre essere demolito il tramezzo che separa la camera 2 dalla 3, realizzando così un'unica stanza.

Anche i soppalchi sui corridoi dovranno essere demoliti ripristinando lo stato *quo ante* dei luoghi.

Il costo presunto per tali attività comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, ripristini, etc, può essere quantificato forfettariamente in € 7.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

L'immobile *de quo* è ricompreso in condominio.

Da attestazione dell'Amministratore del Condominio alla data del 11/11/2024 vi sono rate non pagate per € 5.263,37 di cui € 342,00 relative alla gestione 2024 ed € 4.921,37 relative al bilancio precedente (cfr. all. n. 7).

Non risultano deliberate spese di gestione straordinaria e il canone bimestrale è di € 57,00.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Prenestino Labicano, in zona Villa Gordiani, alla Via Riccardo Pitteri n. 14.

Si articola su un unico livello al piano terra, è distinto con il numero interno A ed ha accesso dal cortile condominiale. Si tratta di una unità immobiliare autonoma rispetto al fabbricato, nata dal cambio d'uso di vecchi locali magazzino posti al centro del cortile interno.

Il cespite in oggetto, che ha uso residenziale, è composto di ingresso con angolo cottura, corridoio, cinque camere e bagno, tutti con affaccio sul cortile condominiale.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, per come prima descritto.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- **Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A3**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore medio di circa 2.750,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato novembre 2024: Euro Immobiliare s.n.c.

"Prenestina Villa Gordiani, Via Giorgio Pitacco, in palazzo in tinta proponiamo la vendita di un

ampio bilocale, libero da subito, posto al quarto piano con ascensore. L'immobile ha una superficie di circa 70 mq ed è composto da ampio ingresso, un disimpegno su cui si aprono tutti gli ambienti, un soggiorno, un'ampia camera, una cucina abitabile, un bagno, un comodo ripostiglio ed un balcone. L'appartamento si presenta in buone condizioni interne - € 195.000,00 - mq 70"

Parametro medio unitario: €/mq 2.785,00

2) Dato novembre 2024: Rocchi Immobiliare

"Villa Giordani e più precisamente in via Silvio Benco ... luminoso quarto piano così composto: Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, ripostiglio e balcone. Per la versatilità della planimetria è possibile realizzare una cameretta e un secondo bagno. Palazzo ristrutturato - € 195.000,00 - mq 72"

Parametro medio unitario: €/mq 2.708,00

3) Dato ottobre 2024: Affiliato Tecnocasa STUDIO PARTENOPE SRL

"Via Attilio Hortis - promuoviamo la vendita di un ampio bilocale da ristrutturare a pochi passi dalla fermata delle linee del tram 5-14-19. L'immobile è composto da due locali, un bagno, balcone, cucina abitabile - € 205.000,00 - mq 73"

Parametro medio unitario: €/mq 2.808,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenda delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 2.350,00 - 3.400,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - I semestre 2024, territorio del Comune di Roma, fascia periferica, zona Prenestino Labicano (viale Partenope, via Teano) - abitazioni civili).

Dettagli Via Riccardo Pitteri 14, 0...

Immobile Valori OMI 2024/1

Catasto Comune ROMA

Zona OMI D1/Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE,VIA TEANO)

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iR,P)
		Min Max
Abitazioni civili	Normale	2.350 3.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	2.150 2.950
Box	Normale	1.550 2.200
Negozi	Normale	1.500 1.950
Negozi	Ottimo	1.950 2.400
Negozi	Scadente	1.200 1.500
Posti auto coperti	Normale	1.150 1.650
Posti auto scoperti	Normale	700 1.000
Uffici	Normale	1.750 2.550

Ricerca Compravendite

Il riferimento è stato posizionato su: **STRADA**
Riposiziona il riferimento su un immobile.

Fabbricato

Compravendite in zona

E' stato inoltre preso a riferimento anche il listino della Borsa immobiliare di Roma, elaborato dalla Camera di Commercio di Roma, che riporta per la zona in esame quotazioni pari a 2.500,00 €/mq commerciale (BIR- II semestre 2024, territorio del Comune di Roma, zona Collatino - Q22 - abitazioni I fascia).



Il numero 2024

Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	631.96	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	27312	Abitazioni - I fascia	2.500,00
Non occupate	3234	Abitazioni - II fascia	2.200,00
Totale	30546	Uffici	2.100,00
Abitazioni occupate:			
In proprietà	51.30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	2.100,00
In locazione	45.30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	1.500,00
Altro	3.40%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00
		Locali - complessi attività turistiche	nq
		Boxes e posti auto	1.650,00

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2024

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, dalle quotazioni OMI e quelle BIR emerge un valore ordinario medio di circa €/mq 2.700,00.

Partendo dal valore medio come sopra calcolato, tenuto conto del grado di finitura del bene staggito, della vetustà degli impianti, dell'assenza dell'impianto di riscaldamento, dello stato manutentivo generale, della posizione del bene all'interno del cortile condominiale, si ritiene congruo applicare un coefficiente di ragguglio pari a 0,60 per cui avremo:

$$\text{€/mq } 2.700,00 \times 0,60 = \text{€/mq } 1.620,00.$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra	87,80 mq	1.620,00 €/mq	€ 142.236,00	100,00%	€ 142.236,00
Valore di stima:					€ 142.236,00



In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione/ripristino del bene precedentemente quantificati in € 7.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 142.236,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - € 7.000,00 (per regolarizzazione/ripristini) = € 121.012,40

arrotondato a € 121.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali - regolamento
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Prenestino Labicano, in zona Villa Gordiani, alla Via Riccardo Pitteri n. 14.

Si articola su un unico livello al piano terra, è distinto con il numero interno A ed ha accesso dal cortile condominiale. Si tratta di una unità immobiliare autonoma composta di ingresso con angolo cottura, corridoio, cinque camere e bagno, tutti con affaccio sul cortile condominiale.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di alcune difformità.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A3

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➔ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - foglio 18 scala 1:10.000

Componente: Sistema insediativo - **Città Consolidata**

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;

di cui agli artt. 44-45-47 delle NTA del PRG



→ elaborato prescrittivo "*Rete Ecologica*" - foglio 18 scala 1:10.000

l'area non è interessata da alcuna componente;



→ elaborato gestionale "*Carta per la Qualità*" - G1.18 foglio 18 scala 1:10.000

l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



Prezzo base d'asta: € 121.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Riccardo Pitteri n. 14, interno A, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 296, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	87,80 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile esternamente versa in buono stato di manutenzione essendo stato oggetto di recenti lavori di manutenzione con il superbonus 110.</p> <p>Internamente lo stato manutentivo è scadente con segni di condensa superficiale sui soffitti, rimarcata in particolar modo sui travetti e distacchi degli strati superficiali di pittura.</p>		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Prenestino Labicano, in zona Villa Gordiani, alla Via Riccardo Pitteri n. 14.</p> <p>Si articola su un unico livello al piano terra, è distinto con il numero interno A ed ha accesso dal cortile condominiale. Si tratta di una unità immobiliare autonoma composta di ingresso con angolo cottura, corridoio, cinque camere e bagno, tutti con affaccio sul cortile condominiale.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		