
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1350/2017 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1350/2017 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



All'udienza del 12/12/2018, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.lla 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60.

L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquadotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà.

L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E.

L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato.

L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è presente l'accettazione di eredità a seguito della dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è pervenuto per successione (bene personale). Il regime di comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis **** è desunto dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - registro stato civile anno 1970 atto 00521 parte 2 serie A02 - dove risulta che in data *****/1960 a Roma i coniugi hanno contratto matrimonio.

ALLEGATO A: A1 - Copia Atto di acquisto notaio Dott. Luigi Cinotti rep. 26785 del data 27/06/1972; A2 - Procura notaio Dott. Luigi Cinotti rep 24721 del 20/11/1971; A3 - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.

CONFINI

I confini dei beni staggiti risultano:

- Appartamento al piano quarto, interno 10, confinante con distacco verso Via Caio Sulpicio, appartamento scala "E" interno 9, vano scala condominiale individuata con la lettera "E", distacco su corte interna particella 399, appartamento al piano quarto servito dalla scala "D", salvo altri;
- Cantina al piano S1 confinante con cantina n. 9, connettivo cantine, cantina n. 11, marciapiede su Via Sulpicio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,80 m	QUARTO
Loggia	4,95 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	2,80 m	QUARTO
Cantina	8,80 mq	9,60 mq	0,20	1,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 03/10/2019, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Piano 4-S1
Dal 01/01/1992 al 13/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 13/03/2007 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 14/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 09/11/2015 al 03/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 754,03

Si segnala che:

- La cronistoria degli intestatari non riporta la proprietà in ditta al Sig. **** Omissis **** che ha acquistato l'immobile da "Gestione INA CASA" in data 27/06/1972 rep. 26785 con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Cinotti, cui risulta tuttora intestato il sub. 51 erroneamente attribuito in sede di acquisto all'immobile interno 10, come meglio specificato nel paragrafo precisazioni.
- La nota di trascrizione dell'atto di acquisto rep. 26785 del 27/06/1972, la dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982, l'atto di mutuo del 25/01/1993 rep. 24456 Notaio Dott.ssa Elvira Bellelli, l'atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2017, la nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 25/07/2017 r. gen. 89684 r. part. 60608 e il certificato notarile del 04/09/2017 riportano l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 subalterno 51 invece che subalterno 50.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - visura storica catastale estratta in data 03/10/2019.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	502	50	5	A3	3	4	79 mq	754,03 €	4-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 03/10/2019 depositata il 13/07/2007 con prot. RM 0855243 descrive la seguente distribuzione interna:

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina e veranda aperta posta a distacco con Via Caio Sulpicio;
- cantina composta da unico locale con finestra posta centralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

La situazione riscontrata in sede di sopralluogo è:

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina e veranda chiusa con vetrate posta a distacco con Via Caio Sulpicio;
- cantina composta da unico locale con finestra posta lateralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 800,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

PRECISAZIONI

A seguito delle verifiche effettuate e del riscontro della documentazione acquisita con lo stato dei luoghi è emersa l'erroneità dell'identificativo catastale dell'immobile indicato negli atti.

Si segnala che l'atto di acquisto Notaio Cinotti rep. 26785 del 27/06/1972 e la relativa nota di trascrizione, la dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982, l'atto di mutuo del 25/01/1993 rep. 24456 Notaio Dott.ssa Elvira Bellelli, l'atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2017, la nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 25/07/2017 r. gen. 89684 r. part. 60608 e il certificato notarile del 04/09/2017 riportano l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 subalterno 51 invece che subalterno 50.

Dalla lettura dell'atto di acquisto dell'immobile registrato a Roma 1 R. part. 47109 del 1972 a favore del Sig. **** Omissis **** e contro "Gestione INA Casa" si evince che nella descrizione dell'immobile correttamente e analiticamente indicato anche relativamente ai confini, e dunque inequivocabilmente individuato viene riportato erroneamente l'identificativo catastale indicato come subalterno 51 (che è l'identificativo catastale dell'appartamento int.11) in luogo del subalterno 50 che è l'identificativo dell'appartamento int. 10.

Si riporta di seguito quanto citato nel citato atto di acquisto:

"Immobile in Via Caio Sulpicio 2 edificio B scala E piano 4 interno 10 composto da n. 2 vani utili oltre accessori ed una cantina di mq 8 circa di superficie. Il tutto pari a 3,66 vani virtuali.

L'immobile come sopra descritto è censito al NCEU di Roma alla partita 182602 intestata a Gestione INA Casa F. 956 p.la 402 sub 51 Via Caio Sulpicio 2 Sc E piano 4°, -1SS, int 10 cat. A/3 classe 3, vani 4, rendita catastale lire 2160,00.

L'immobile di cui sopra confina:

a) Alloggio in senso orario: mura perimetrali, alloggio scala D int 13, mura perimetrali, alloggio int. 9, vano scala, superiormente int 12, inferiormente int 8.

b) Cantina: corridoio ingresso, cantina int. 11, mura perimetrali, cantina n. 9."

La descrizione dei confini riportata nel citato atto, identifica inequivocabilmente come da verifica effettuata in sede di sopralluogo l'appartamento interno 10 individuato catastalmente al sub. 50.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978.

Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) presentano uno stato manutentivo mediocre.

L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente.

ALLEGATO E - servizio fotografico

PARTI COMUNI

L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna a verde condominiale. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B"

costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Il complesso del collegamento verticale della scala "E" è composto da ascensore a vista collocato nella tromba delle scale. Le rampe delle scale sono rettilinee con pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo.

L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni di tipo popolare degli anni 55/60. L'accesso ai vani scala avviene tramite camminamenti pedonali nella corte interna. Le strutture e componentistiche delle parti comuni sono in mediocre stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio CINOTTI Rep. 25450 trascritto a Roma 1 R. part. 47109, con cui il Sig. **** Omissis **** acquista l'immobile staggito da "Gestione INA CASA" non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione ha esposizioni prevalenti nord-sud ed è parte di un edificio a carattere prettamente residenziale con corte interna condominiale che si sviluppa per otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato.

L'edificazione risalente ai primi anni sessanta ha tipologia costruttiva tipica del periodo storico con strutture portanti in cemento armato tamponature perimetrali a cassa vuota con intonaco civile nel paramento esterno. La copertura dell'edificio è piana, con lastrici solari condominiali.

Il vano scala servente l'immobile staggito è composto da ascensore collocato all'interno della tromba delle scale e da due rampe con pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo.

L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni di tipo popolare degli anni 55/60.

L'appartamento internamente non ha materiali e finiture di pregio, le tramezzature interne sono del tipo tradizionale. Le pavimentazioni interne sono in ceramica mono cottura per gli ambienti principali, i locali bagni sono maiolicati con pavimenti e rivestimenti in ceramica mono cottura il tutto di scarsa fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera, l'oscuramento avviene tramite avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa fattura e il portoncino di ingresso è del tipo blindato di ordinaria costruzione.

Lo stato conservativo e manutentivo ai sensi dell'art. 21 legge 392/78 è:

- per le parti condominiali mediocre;
- per l'appartamento scadente.

All'appartamento int. 10 è abbinata la cantina n. 10 che ha finiture scadenti e stato manutentivo scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e nella sua disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1972	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinotti Luigi	27/06/1972	26785	6659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/08/1982	**** Omissis ****	Successione in morte	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	24/08/1982			58710	42694
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si segnala che non è presente l'accettazione tacita di eredità a seguito della dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 16/11/1988
Reg. gen. 95643 - Reg. part. 21638
Importo: € 30.987,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ipoteca volontaria ha un importo in lire pari a £ 60.000.000.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 26/01/1993
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 979
Importo: € 100.709,10

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Ipoteca rinnovata in data 17/01/2013 r.part. 694 r.gen. 5615

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 17/01/2013

Reg. gen. 5615 - Reg. part. 694

Importo: € 100.709,10

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 16/07/2013

Reg. gen. 70942 - Reg. part. 10117

Importo: € 24.553,44

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma1 il 18/07/2001

Reg. gen. 66299 - Reg. part. 42778

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/05/2014

Reg. gen. 51072 - Reg. part. 32336

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/07/2017

Reg. gen. 89684 - Reg. part. 60608

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 02/01/2018

Reg. gen. 111 - Reg. part. 99

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari.

Si specifica che:

- come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione;
- come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.
- come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente:

- art. -44 Norme generali;
- art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali;
- art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

- Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2 edificio B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, è stato edificato con la Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 con cui il Parlamento italiano approvò il progetto di legge Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori, con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa realizzato negli anni 1949-1963.

La ponderosità degli elaborati prodotti nel citato piano nel territorio Comune di Roma ha prodotto per alcuni interventi edilizi "minori" un grave vuoto documentale e di catalogazione, anche a causa della frammentazione delle fonti documentali. Per la ricerca dei titoli edilizi si è proceduto come di seguito riportato sulla scorta degli unici dati certi e precisamente:

Complesso edilizio ex I.N.A. Casa sito in Roma Via Caio Sulpicio 2 angolo Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Distinto al Catasto fabbricati al Fg. 956 p.la 402 edificato tra il 1949 e il 1955.

Con i citati dati si è proceduto come di seguito:

1. Primo accesso per ricerca al PAU con Via e Civico in data 04/04/2019 con risultato nullo;
2. In data 05/04/2019 in Conservatoria dei Registri Immobiliari sono stati visionati alcuni atti di compravendita immobili della stessa palazzina, in uno di essi (rep. 1268 del 27/07/2017 Notaio Merlini) viene riportato il numero di licenza 325/1952;
3. Con il citato numero "325/1952" si è effettuato specifico accesso al PAU per reperire il numero di progetto dal numero di licenza trovato. Dal sopralluogo è emerso che il numero indicato risulta non essere una licenza edilizia ma il numero di un certificato di abitabilità di immobili proprietà INA Casa zona Tuscolano;
4. In data 10/07/2019 è stato richiesto il progetto al Dipartimento PAU n. prog. 41182/51, licenza 2311/51, abitabilità 325/52;
5. In data 03/10/2019 è stato visionato il progetto richiesto 41182/51 che è risultato essere riferito ai lotti di Via del Quadraro (intervento peraltro richiamato su molti testi di architettura e oggetto di numerose trattazioni storiografiche) e non del lotto di interesse;
6. Sopralluoghi presso l'immobile rispettivamente:
 - 24/09/2019 esito infruttuoso;
 - 3/10/2019 sopralluogo effettuato.

Da cui è risultato che la proprietà non è in possesso di alcun atto urbanistico riguardante l'immobile staggito;

7. In data 08/10/2019 è stato contattato via e-mail l'amministratore dello stabile, il quale ha confermato che l'unico dato urbanistico in suo possesso è il numero di abitabilità 325/53 (vedi punti 3,4 e 5);
8. In data 09/10/2019 si è preso contatto con l'Archivio storico INA Assitalia chiedendo se negli atti dell'archivio storico fossero presenti documenti urbanistici del fabbricato oggetto di ricerca, la risposta negativa è documentata con e-mail;
9. In data 21/10/2019 è stato effettuato ulteriore accesso al PAU per estendere la ricerca già effettuata, la risposta negativa è pervenuta via mail il 23/10/2019;
10. Il giorno 05/12/2019 è stata effettuato Accesso agli atti ai documenti amministrativi presso il dipartimento PAU, ad oggi non è stata ricevuta risposta - specificando che gli accessi ai sensi del D. Lgs 267/00- Legge 241/90 e D.P.R- 184/06 vengono evasi da altro ufficio sentito l'ufficio archivio (che ha già trasmesso risposta negativa il 23/10/2019);
11. Per ulteriore ricerca nei giorni 03/01/2020 e 07/01/2020 è stato effettuato accesso presso l'Archivio di Stato (piazzale degli archivi Roma);

Dai documenti reperiti (nello specifico due fascicoli) è emerso quanto segue:

Fascicolo 1.- Ministero dell'interno - Gabinetto codice ID 0001429 dal 1953 al 1956 busta 224 - tratta documenti per la gestione dei nuovi alloggi di costruzione INA Casa.

Fascicolo 2. - Ministero delle finanze - Inventario 23-15.1 a 9 busta 1 posizione 8 - Costruzione alloggi INA Casa date 1951-1963 - trattasi di documentazione relativa alla cessione gratuita dei terreni del demanio alla Gestione INA Casa allo scopo di agevolare le costruzioni di case per lavoratori.

Entrambe i contenuti dei fascicoli visionati non hanno consentito di rintracciare elementi utili per la

ricerca della storia urbanistica dello stabile in questione;

13. Si è altresì contattato il geom. che presentò scheda di variazione catastale in data 13/07/2007 al prot. RM 0855243 per conoscere se la variazione effettuata fosse stata oggetto di eventuale titolo edilizio, ma la ricerca ha prodotto risultato negativo.

Premesso quanto sopra gli unici documenti validi "non urbanistici" che attestano la preesistenza e l'epoca del costruito, sono la scheda catastale storica estratta in data 11/10/2019 al n° RM 0521995 depositata in data 24/03/1954, completa di accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401 e relativo classamento del maggio 1965, scheda 146330, nonché la documentazione grafica in allegato all'atto di compravendita del 27/06/1972 Notaio Cinotti rep. 26785 contenente: planimetria locali cantina; planimetria piano scale "D" ed "E"; planimetria terrazzo; planimetria alloggio del portiere.

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.

NOTA

In relazione a quanto sopra elencato e specificando che l'edificazione dell'edificio ove è collocato il bene staggito è avvenuta in ottemperanza alla legge 28 febbraio 1949 nr. 43, gli unici documenti grafici reperiti attestanti la preesistenza urbanistica risultano essere in ordine di epoca:

- Planimetria catastale di impianto storica del 24/03/1954;
- Documentazione grafica in allegato all'atto di compravendita del 27/06/1972 Notaio Cinotti rep. 26785 contenente: planimetria locali cantina; planimetria piano scale "D" ed "E"; planimetria terrazzo; planimetria alloggio del portiere.

E premettendo che le due documentazioni grafiche tra loro non sono in contrasto, dalla comparazione della planimetria catastale di impianto storica - documentazione ritenuta gerarchicamente più importante - con lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

A. la planimetria di impianto descrive:

- Appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto, cucina, bagno con anti bagno, connettivo, veranda posta a distacco con la corte interna ed adiacente al vano scala e balcone posto a distacco con Via Caio Sulpicio;
- Cantina composta da unico locale con finestra centrale sulla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

B. Situazione da rilievo:

- Appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina posta a distacco con la corte interna e veranda posta a distacco con Via Caio Sulpicio;
- Cantina composta da unico locale con finestra posta lateralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

Pertanto le difformità rispetto alla planimetria di impianto risultano:

- A. Realizzazione di cucina al posto della preesistente veranda posta a distacco con la corte interna ed adiacente al vano scala. - abuso potenzialmente sanabile salvo l'individuazione documentata della data certa.
- B. Chiusura a vetri del balcone posto a distacco con Via Caio Sulpicio - abuso non sanabile;
- C. Diversa distribuzione grafica degli spazi interni per la zona ex cucina e bagno - abuso sanabile;
- D. Locale cantina una diversa collocazione della finestra - abuso sanabile.

Presumendo pertanto di prendere come base della preesistenza urbanistica l'impianto storico catastale si ritiene percorribile la regolarizzazione urbanistica del bene applicando la riapertura dei termini del condono edilizio legge 724/1994.

Tale prudenziale intervento di regolarizzazione è fattibile in quanto le ragioni del credito risalgono al 25 gennaio 1993.

Nella riapertura dei termini del condono edilizio andranno indicate le seguenti tipologie di abuso:

- A. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per la realizzazione di cucina al posto della preesistente veranda per una superficie netta residenziale di mq 5,20.

Dalla attenta visione della conformazione edilizia dei prospetti e della tipologia costruttiva sembrerebbe trattarsi di un intervento riconducibile all'epoca della costruzione dell'edificio stesso infatti analoga conformazione edilizia è presente su tutte le porzioni progettate come ex logge poste in adiacenza sia a sinistra che a destra rispetto l'ingresso del vano scala denominato "E". L'intervento interessa l'intero prospetto del vano scala dal piano terra al piano ottavo come meglio evidenziato nell'allegato fotografico e lo stato di deterioramento dell'intonaco e delle tinte è analogo a tutte le altre facciate. L'abuso descritto si ritiene potenzialmente sanabile, salvo l'attribuzione della data certa in cui lo stesso è stato effettuato. Dalle ricerche effettuate per la stesura della presente perizia tale dato non è emerso, pertanto sarà cura e spese del futuro aggiudicatario l'accertamento di tale documentazione. Il coefficiente correttivo K2 utilizzato per rettificare il valore di stima, tiene conto di tale criticità e degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica e degli oneri necessari per la rimozione delle porzioni non sanabili;

- B. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento per la restante porzione di appartamento e per le superfici accessorie di superfici non residenziali.

Gli oneri calcolati per la citata regolarizzazione ammontano presuntivamente ad euro 31.000,00 comprensivi degli oneri tecnici e degli oneri necessari per la rimozione delle porzioni non sanabili.

Tutte le procedure necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene sopra elencate e i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

Il certificato energetico dell'immobile non è stato prodotto per carenza di documentazione sulla caldaia centralizzata.

ALLEGATO G: G1 - mail del 09/10/2019 Archivio Gestione INA Casa; G2 - mail del 21/10/2019 dipartimento PAU; G3 - Accesso agli atti dipartimento PAU; G4 - accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401; G5 - classamento del maggio 1965 scheda 146330; G6 - planimetria catastale di impianto depositata in data 24/03/1954.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale. Agli immobili staggiti (appartamento interno 10 e cantina 10) sono attribuite le seguenti carature millesimali:

- Tabella A- proprietà generale – appartamenti e cantinole – millesimi 8,321;
- Tabella A/1- proprietà generale – cantinole – millesimi 0,142;
- Tabella A/3- proprietà generale – fabbricato – millesimi 15,654;
- Tabella A/8- proprietà generale – scala – millesimi 63,739;
- Tabella B- manutenzione ordinaria e straordinaria scale ed ascensore - millesimi 67,772;
- Tabella B- riscaldamento - millesimi 7,158;
- Tabella D – riscaldamento - millesimi 128,164.

Dalla situazione contabile trasmessa in data 19/11/2019 sui beni pignorati alla citata data risulta un debito pari ad euro 1.269,47 come meglio illustrato nell'estratto conto in allegato. L'attribuzione degli esercizi condominiali del debito sopra citato con la documentazione trasmessa dall'amministratore non risulta ricostruibile in mancanza del consuntivo e preventivo corrente, documentazione richiesta ma non consegnata.

Nota – si specifica che nell'atto di compravendita del 27/06/1972 con la vendita dell'alloggio oggetto di procedura la Gestione Case per Lavoratori cede le quote in proporzione dell'edificio compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge, nonché le seguenti quote proporzionali:

- a- Del terreno, del locale caldaia e dell'alloggio portiere comuni ad i fabbricati "A" e "B";
- b- Del terrazzo comune agli alloggi della scala "D" ed "E".

ALLEGATO H – regolamento condominiale con tabelle millesimali, situazione contabile aggiornata.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4
Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.lla 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquadotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don

Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 155.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari.

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 2.884,54 pari a €/mq 2.880,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), primo semestre 2019 pubblicato a novembre 2019, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.100,00 ed €/mq 2.850,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.475,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.086,00 ed €/mq 2.578,00, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.332,00 arrotondato per difetto ad €/mq 2.330,00;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che tale media di valori risulta allineata rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.561,66 arrotondato per difetto a €/mq 2.560,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• € /mq 2.560,00 x mq 77,22 = € 197.683,20 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1; K2 = 0,85; K3 = 0,97; K4 0,95 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7833;

Pertanto il valore di euro 197.683,20 viene rettificato come di seguito: euro 197.683,20 x K 0,7833 = euro 154.845,25 arrotondato per eccesso ad euro 155.000,00 diconsi euro centocinquantacinquemila/00.

ALLEGATO I - Analisi dati e stime

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4	77,22 mq	0,00 €/mq	€ 155.000,00	100,00%	€ 155.000,00
Valore di stima:					€ 155.000,00

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

Roma, li 07/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A: A1 - Copia Atto di acquisto notaio Dott. Luigi Cinotti rep. 26785 del data 27/06/1972; A2 - Procura notaio Dott. Luigi Cinotti rep 24721 del 20/11/1971; A3 - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B: Rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C: Visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D: Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E: Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F: Elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G: G1 - mail del 09/10/2019 Archivio Gestione INA Casa, G2 - mail del 21/10/2019 dipartimento PAU, G3 - Accesso agli atti dipartimento PAU, ; G4 - accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401; G5 - classamento del maggio 1965 scheda 146330; G6 - planimetria catastale di impianto depositata in data 24/03/1954
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H: regolamento condominiale con tabelle millesimali, situazione contabile aggiornata
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I: Analisi dati e stime



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4
Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.IIa 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquadotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1350/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	77,22 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978. Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) presentano uno stato manutentivo mediocre. L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente. ALLEGATO E - servizio fotografico		
Descrizione:	Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.la 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquedotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e nella sua disponibilità.		

