

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

· nata a ***** il ***** – CF: ***** –

Proprietà per 1/1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

LOTTO UNICO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Pignoramento

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

Immobile sito in ROMA (RM)

- Formalità a carico della procedura.

RGE 196 / 2023 - ELENCO DEGLI ALLEGATI -

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

