

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare **863/2021 del R.G.E.**

promossa da:

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX (XX)

Contro:

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX (XX)

Nato a XXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX (XX)

Nata a XXXXXXXXXXXXXXX

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXX - XXXXXXXX (XX)

Nata a XXXXXXXXXXXXXXX



Appartamento int.3-P1° (LOTTO 1)

Appartamento int.5-P2° (LOTTO 2)

**LOTTO 1** – APPARTAMENTO UBICATO A ROMA IN VIA CELLENO N.8, INT.3, P1°, CENSITO AL CATASTO COME A/2(ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) AL FOGLIO 209, PART.LLA 855, SUB 6;

**LOTTO 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA IN VIA CELLENO N.8, INT.5, P2°, CENSITO AL CATASTO COME A/2(ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) AL FOGLIO 209, PART.LLA 855, SUB 7



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 3,piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2 .....	7
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	23
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	35



Riepilogo bando d'asta.....	ASTE GIUDIZIARIE®	39
<b>Lotto 1</b> .....	ASTE GIUDIZIARIE®	39
<b>Lotto 2</b> .....	ASTE GIUDIZIARIE®	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 863/2021 del R.G.E.....		40



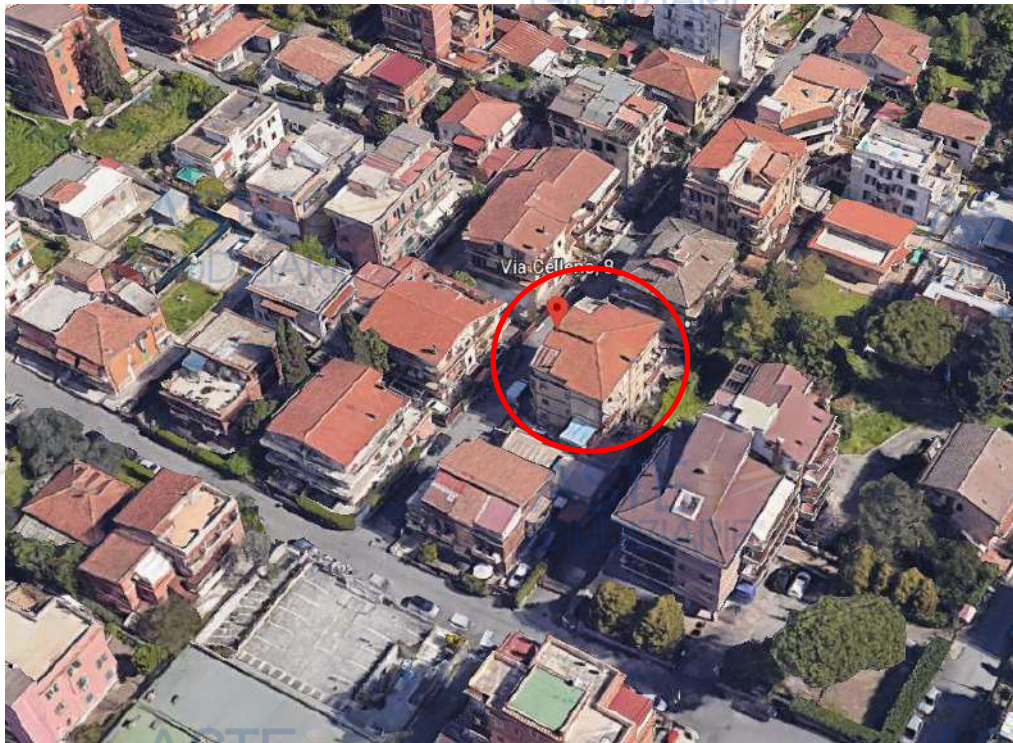


All'udienza del 01/07/2022, il sottoscritto Arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 07/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CELLENO 8, PIANO 1**

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 863/2021 ha ad oggetto: "appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 posto al piano 1 interno 3, composto da 4 vani catastali della superficie di mq. 91 escluse aree scoperte (81 mq) Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 209 particella 855 sub 6 zona censuaria 5 rendita catastale € 557,77."

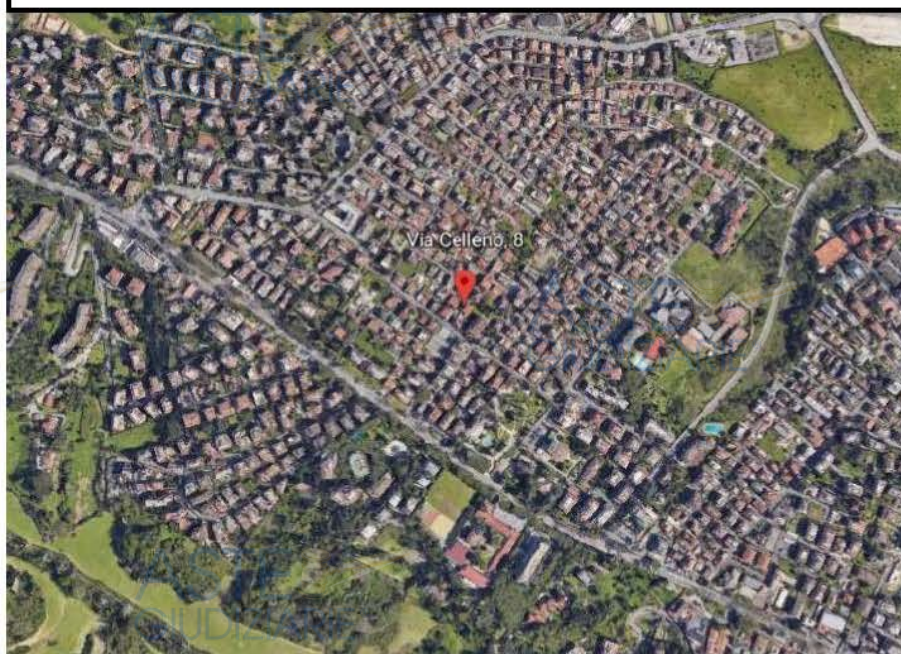
Il fabbricato in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona *Tomba di Nerone*, localizzata nella parte nord della capitale, in un'area fortemente antropizzata, ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale n.2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo





Anulare di Roma. La zona prende il nome da un monumento sepolcrale, edificato lungo l'antica via consolare Cassia nella seconda metà del III secolo, erroneamente ritenuto la tomba di Nerone a causa di una credenza popolare sorta nel medioevo. Questo monumento, in realtà, è il sarcofago di Publio Vibio Mariano, proconsole e preside della Sardegna e prefetto della Legio II Italica, e di sua moglie Regina Maxima.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO - mappa Google Earth



Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia con destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno, due stanze da letto, un balcone ed un ampio terrazzo. L'accesso al cespite è possibile dall'androne condominiale che si apre su via Celleno al civico 8.

VISTA FABBRICATO



IMMAGINE N°1

INGRESSO INT.3



IMMAGINE N°2



CAMERA DA LETTO 2



IMMAGINE N°3

SOGGIORNO



IMMAGINE N°4

CAMERA DA LETTO 1



IMMAGINE N°5

CUCINA



IMMAGINE N°6

BAGNO



IMMAGINE N°7

TERRAZZO



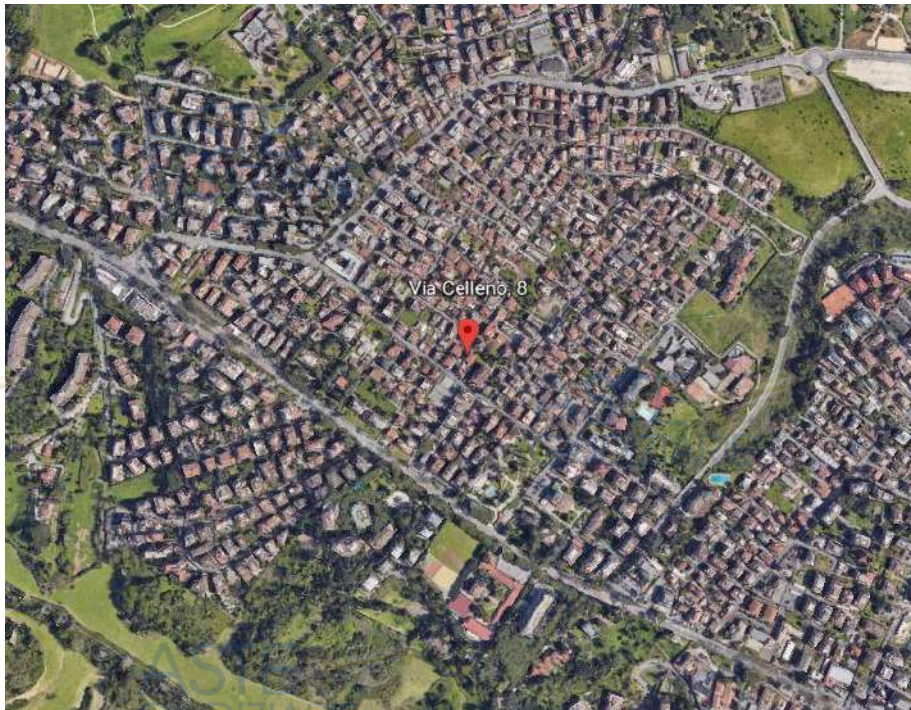
IMMAGINE N°8

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CELLENO 8, INTERNO 5, PIANO 2**

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto: *"appartamento in proprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 al piano 2 int. 5, composto da 4,5 vani catastali della superficie di mq. 87 escluse aree scoperte Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto fabbricati di Roma al foglio 209 particella 855 sub 7 rendita catastale € 836,66."*

Il fabbricato in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona Tomba di Nerone, localizzata nella parte nord della capitale, in un'area fortemente antropizzata, ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale n.2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma. La zona prende il nome da un monumento sepolcrale, edificato lungo l'antica via consolare Cassia nella seconda metà del III secolo, erroneamente ritenuto la tomba di Nerone a causa di una credenza popolare sorta nel medioevo. Questo monumento, in realtà, è il sarcofago di Publio Vibio Mariano, proconsole e preside della Sardegna e prefetto della Legio II Italica, e di sua moglie Regina Maxima.



Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia con destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno, due stanze da letto e due balconi. L'accesso al cespite è possibile dall'androne condominiale che si apre su via Celleno al civico 8.



VISTA FABBRICATO



IMMAGINE N°1

INGRESSO INT.5



IMMAGINE N°2

SOGGIORNO



IMMAGINE N°3

CUCINA



IMMAGINE N°4

CAMERA DA LETTO 1



IMMAGINE N°5

CAMERA DA LETTO 2



IMMAGINE N°6





## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- 
- 
-

Nato a

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 4/6)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)

**CONFINI**

Il lotto n.1 confina con: corpo scala condominiale, affaccio su via Celleno ed affaccio su area esterna di altra proprietà.

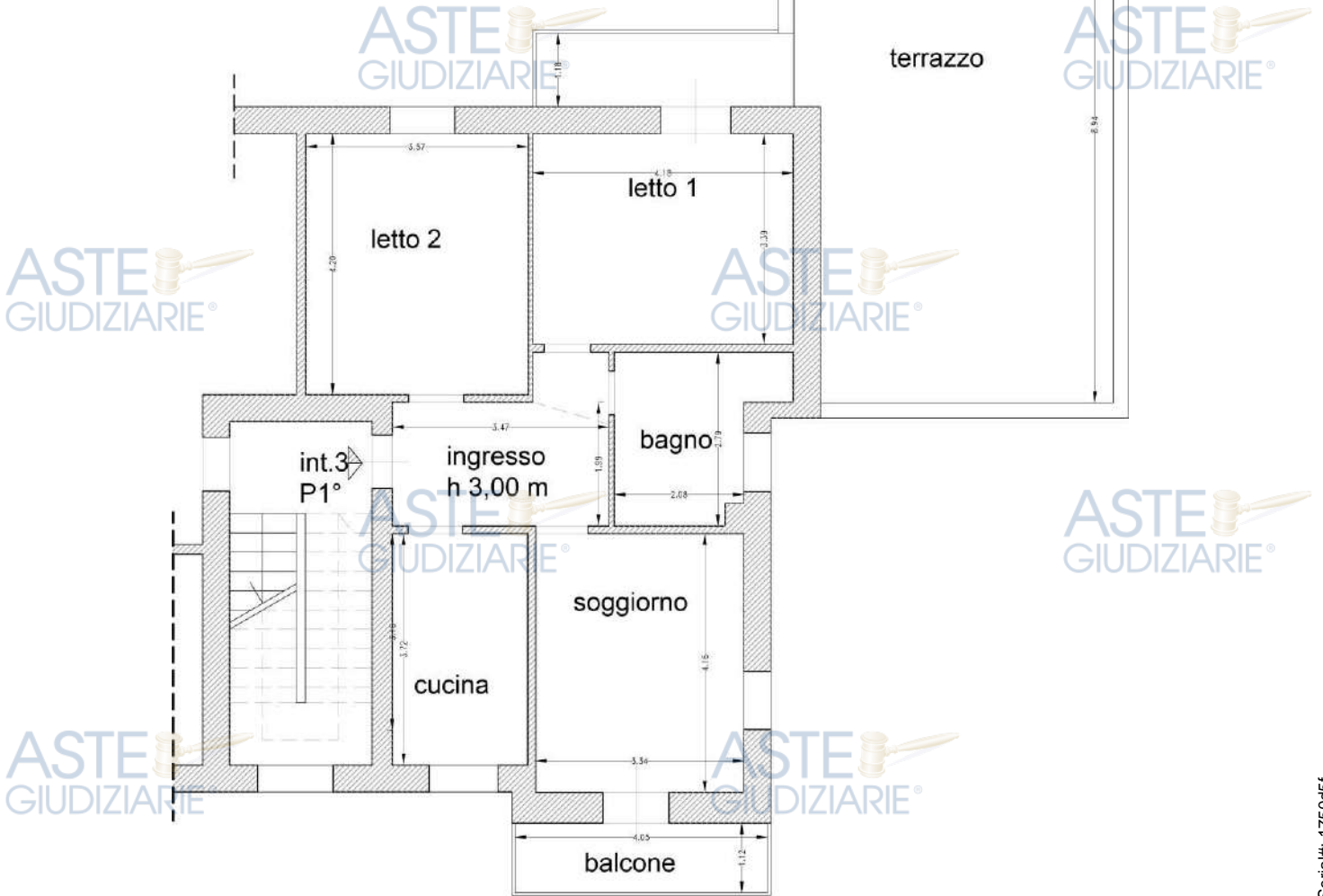
**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,19 mq	67,80 mq	1,00	67,80 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	4,57 mq	4,57 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	1
Terrazza	48,60 mq	48,60 mq	0,25	12,15 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,09 mq</b>		





**STATO ATTUALE DEI LUOGHI**



VIA CELLENO

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	855	6	5	A2	2	4	91 mq	743,7 €	1	

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1986

MODULATO  
F. 109 art. 395



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

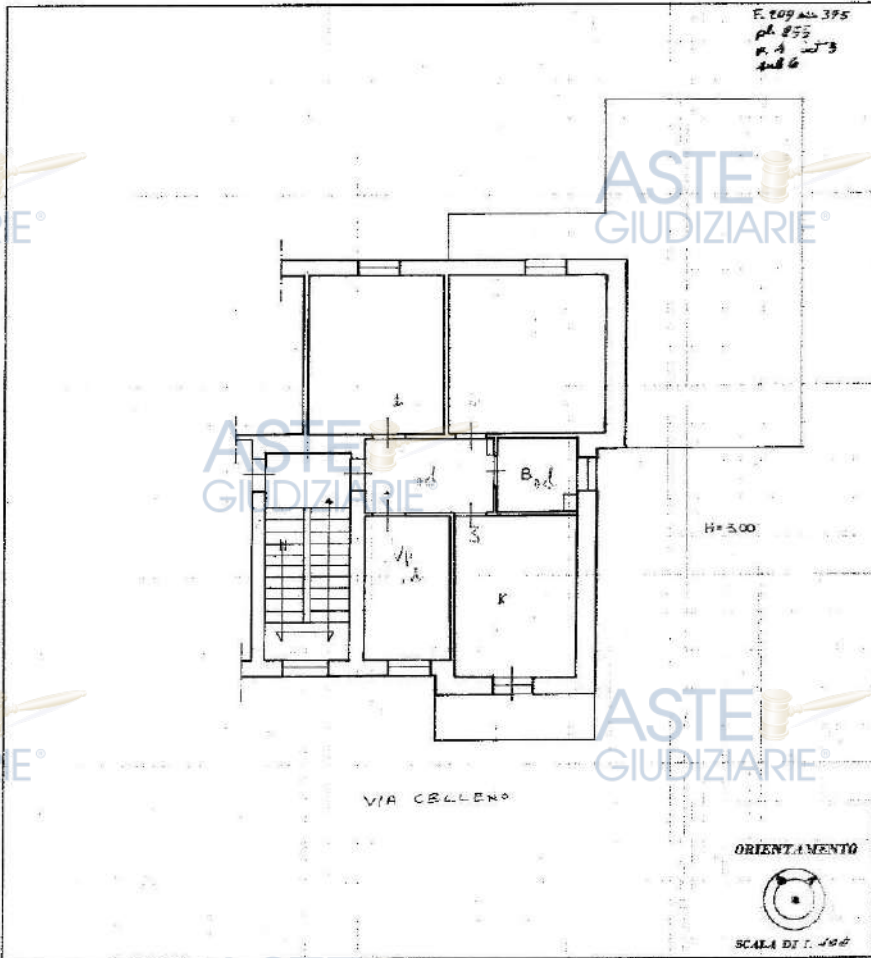
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 36)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Celleno

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Compilato dal <i>Geometra</i>
PROT. N°	<i>Tommaso Geronzi, Francesco</i>
	Iscritto all'Albo dei <i>Periti</i>
	della Provincia di <i>Roma</i>
	DATA <i>2-5-86</i>
	Firma: <i>Tommaso Geronzi</i>

Compilato dal *Geometra*  
*Tommaso Geronzi, Francesco*  
Iscritto all'Albo dei *Periti*  
della Provincia di *Roma*  
DATA *2-5-86*  
Firma: *Tommaso Geronzi*

Ultima planimetria in atti

Linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA(H501) - Foglio 209 - Particella 835 - Subalterno 6 - VIA CELLENO n. 8 - Interno 3 Piano 1

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale poiché sono state effettuate lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni, senza alcun titolo edilizio, e la planimetria catastale non è stata aggiornata.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord/est;

Altezza interna utile: ml 3,00;

Str. verticali: struttura in cemento armato e muratura;

Solai: latero-cementizi;

Copertura: a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti interne con parato di vari colori e disegni; pareti esterne in cortina;

Pavimentazione interna: mattonelle quadrate in ceramica smaltata; marmette nelle stanze da letto;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in profilati di alluminio con doppio vetro, persiane in plastica e grate in

ferro alle portefinestre; infissi interni in legno;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica;

Impianto di condizionamento: non esistente;

Impianto di riscaldamento con termosifoni, con caldaia comune a tutti gli altri appartamenti della palazzina;

NON RISULTA COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO PER LA GESTIONE DELLE PARTI E COSE COMUNI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/03/2021
- Scadenza contratto: 21/11/2023

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

**Il Custode giudiziario ha inviato alle parti interessate formale disdetta del contratto di locazione.**



FORM. 26020 del 27.06.1956 VENDITA. Atto Notaio Aurelio Tarquini di Roma rep. 30350 del 21.06.1956. Il signor [ ] nato a [ ] vende ai signori [ ] nato a [ ] e [ ] nata a [ ] l'appezzamento di terreno su cui quanto forma oggetto della presente relazione è stato edificato, terreno sito in agro romano già facente parte della Tenuta Tomba di Nerone, località "Fontanile Vecchio" della superficie di metri quadrati 250 (duecentocinquanta) allora distinto in Catasto al Foglio 209 con parte della particella 464.

Si precisa che in data [ ] è deceduto il signor [ ] sopra generalizzato senza lasciare disposizioni di ultima volontà ed ha lasciato a succedergli: [ ] nata a [ ] codice fiscale: [ ] (coniuge); [ ] nata a [ ] il giorno [ ], codice fiscale: [ ] (figlia); [ ] nato a [ ] il giorno [ ], codice fiscale: [ ] (figlio), così come risulta dalla Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio delle entrate di Roma 3 in data [ ] e registrata al n.38 Vol.n.9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 17 settembre 2012 al n.66231 di formalità.

**Si evidenzia che - allo stato attuale - non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**  
**Si precisa, infatti, che manca la trascrizione dell'accettazione di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, in favore degli esecutati.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Roma il 22/07/2021  
Reg. gen. 68735 - Reg. part. 98681  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Il pignoramento è contro i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
- **pignoramento**  
Trascritto a Roma il 08/10/2021  
Reg. gen. 89026 - Reg. part. 128583  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente



In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città da Ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali, programmi integrati.



ASTE GIUDIZIARIE®

CITTA' DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
	Programmi integrati
	codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare
	Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

**Piano Regolatore Generale del Comune di Roma**

Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



ASTE GIUDIZIARIE®

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

ASTE GIUDIZIARIE®

**Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tav.A**







ISTANZA DI CONDONO DEL 1986

29 APR. 1986

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

A COMUNE CIRCOSCRIZIONE XX  
 PROVINCIA VIA CARLO POMA 0  
 N. PROTOCOLLO 4676 CE 29



Al Signor Sindaco del Comune di  
 ROMA

B N. PROGRESSIVO 0002267503

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_  
 NOME \_\_\_\_\_  
 NUMERO DI CODICE FISCALE \_\_\_\_\_  
 RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE PROVINCIA  
 FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO C.A.P. \_\_\_\_\_  
 NATURA GIURIDICA \_\_\_\_\_  
 Se il richiedente è persona fisica indicare:  
 Sesso DATA DI NASCITA STATO CIVILE TITOLO DI STUDIO  
 COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA PROVINCIA (sigla)  
 CONDIZIONE PROFESSIONALE QUALIFICA ATTIVITÀ ECONOMICA  
 Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:  
 ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE SUPPLEMENTATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	DIMENSIONI mq	N. obblazioni per i quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
47/85-A	1	1.040.000	1.040.000	293,60	22,5	4
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>1.040.000</b>	<b>1.040.000</b>	<b>293,60</b>		<b>4</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 29/04/86 Firma del richiedente \_\_\_\_\_

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.230284/2000

Idalsi iscrito

Prot. n° 000133759  
Anno 86

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 230284

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]  
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 24/06/1986  
al n° di Prot. 86/000133759/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 293,60  
sull'immobile sito in ROMA VIA CELLENO 8

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 1.447.000 a titolo di oblazione Riduzione Prima Casa  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 272.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Prese atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 47/85

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]  
con domicilio in

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 418242.

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 225,49 Non Residenziale mq. 113,52

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 15/05/2000

L'addetto alla consegna  
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO  
FIORANI MARCO

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto reso sotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

Per [redacted]  
[redacted]



ISTANZA DI CONDONO DEL 1987

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE		
CIVILTÀ		
RIP		
COMUNE	0032140	
PROVINCIA		
TITOLO	CLASS.	FASCICOLO
N.° PROTOCOLLO		



Al Signor Sindaco del Comune di

ROMA

B	N. PROGRESSIVO	0002267604
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE		
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.		
NATURA GIURIDICA <input type="checkbox"/>			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	giorno	DATA DI NASCITA (mese anno)	STATO CIVILE
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	£ 1.409.000	£ 1.409.000			4
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>£ 1.409.000</b>	<b>£ 1.409.000</b>			<b>4</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 29-04-86 Firma del richiedente

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.279876/2002

tanila ibcdff

Prot. n° 000032140  
Anno 87

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 279876

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]  
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 16/02/1987  
al n° di Prot. 87/000032140/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 305,08  
sull'immobile sito in ROMA VIA CELLENO 8

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per €. 738,37 a titolo di oblazione Riduzione Prima Casa  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per €. 0,00 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per €. 221,04 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo dell'art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]  
con domicilio in [redacted]

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 418241\*

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Residenziale mq. 241,19 Non Residenziale mq. 106,49

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : \*FGL.209.N.855.SUB.4.5.6.7.8.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 23/05/2002

L' addetto alla consegna

STRUTTORE ADDETTO AL PUBBLIC.

Daniela PAGNI

*Daniela Pagni*

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

IL CONCESSIONARIO

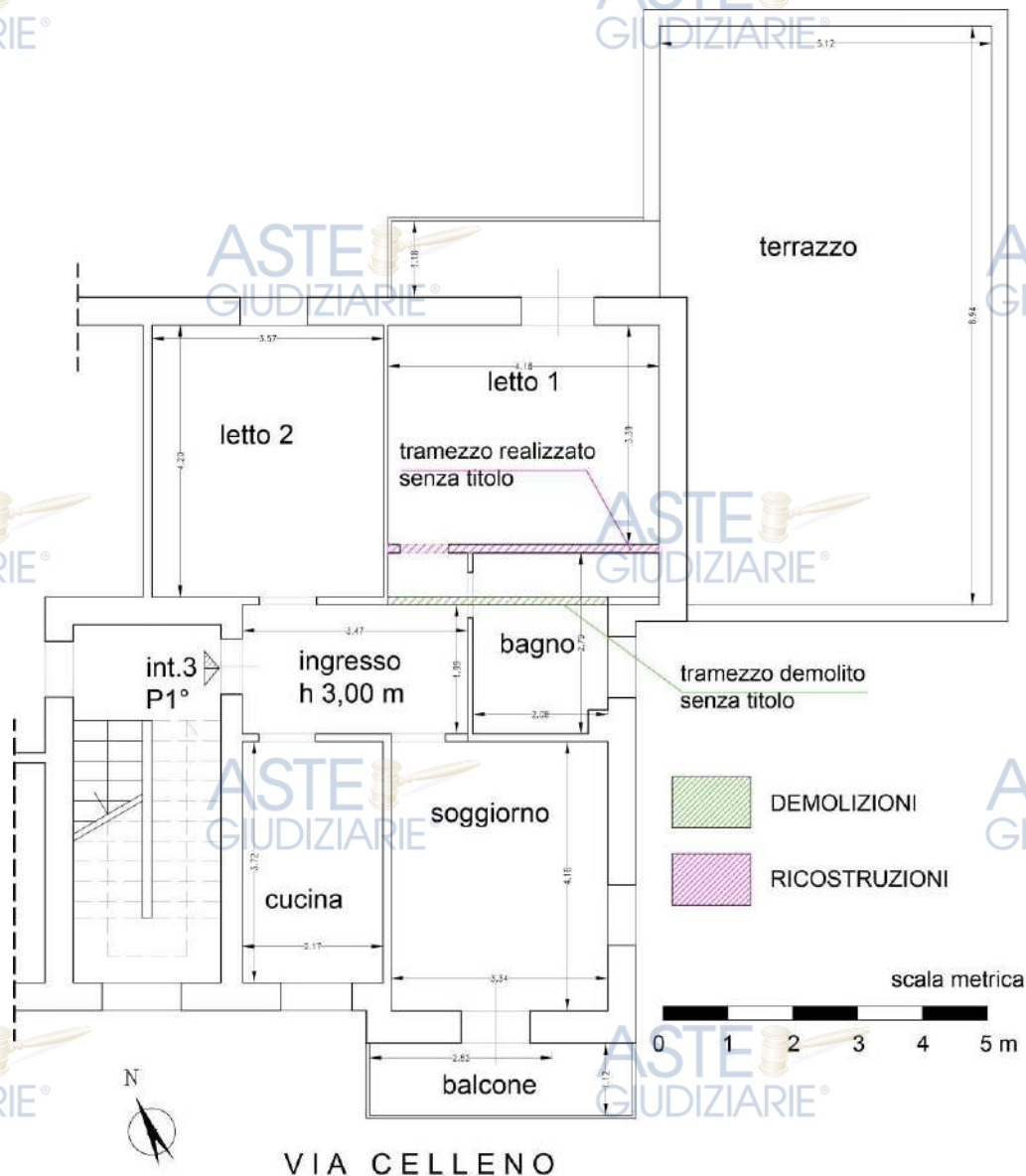
*[Signature]*





- 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.

**RAPPRESENTAZIONE DELLE MODIFICHE EFFETTUATE SENZA TITOLO:**



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 4/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
via Celleno 8/10  
00100 - Roma (RM)  
Nata a
- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Roma (RM)  
Nata a
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Roma (rm)  
Nato a

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 4/6)
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)

CONFINI

Il lotto n.2 confina con: corpo scala condominiale, affaccio su via Celleno e affaccio su area esterna di altra proprietà.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,48 mq	67,94 mq	1,00	67,94 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,75 mq	4,75 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,51 mq	4,51 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,26 mq</b>		

**STATO ATTUALE DEI LUOGHI**





Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	209	855	7	5	A2	2	4,5	87 mq	836,66 €	2	

Data presentazione: 19/06/1985 - Data: 22/07/2022 - n. T100726 - Richiedente: RSSNDR68M19L049T

**PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1985**

MODULARO P. 10/100000 - 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 161)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via Celleuno 8  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Fg. 209 n. 855  
 part. 5  
 sub. 7

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_

Completata dal Geometra  
Tomasello Giovanni Francesco  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Roma  
 DATA 22-5-85  
 Firma Giovanni Francesco

Stampa: 1412

Mapa 01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2022 - Comune di ROMA (150) - s. c. Foglio 209 - Particella 855 - Subalterno 7 -  
 VIA CELLENO n. 8 - Interno 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/06/1985 - Data: 22/07/2022 - n. T100726 - Richiedente: RSSNDR68M19L049T  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## STATO CONSERVATIVO

Il lotto 2 si trova in mediocre stato conservativo. Sono infatti presenti efflorescenze di umidità ed i parati sono distaccati in vari punti dell'abitazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord/est;

Altezza interna utile: ml 3,00;

Str. verticali: struttura in cemento armato e muratura;

Solai: latero-cementizi;

Copertura: a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti interne con parato di vari colori e disegni; pareti esterne in cortina;

Pavimentazione interna: mattonelle di vario taglio e colore nei servizi; parquet nella zona giorno;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in profilati di alluminio con doppio vetro e persiane in plastica; infissi interni in legno;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica;

Impianto di condizionamento: non esistente;

Impianto di riscaldamento con termosifoni, con caldaia comune a tutti gli altri appartamenti della palazzina;

NON RISULTA COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO PER LA GESTIONE DELLE PARTI E COSE COMUNI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/05/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2021 (rinnovato per anni 2)

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 750,00

**Il Custode giudiziario ha inviato alle parti interessate formale disdetta del contratto di locazione.**

FORM. 26020 del 27.06.1956 VENDITA. Atto Notaio Aurelio Tarquini di Roma rep. 30350 del 21.06.1956. Il signor [ ] nato a [ ] vende ai signori [ ] nato a [ ] e [ ] nata a [ ], l'appezzamento di terreno su cui quanto forma oggetto della presente relazione è stato edificato, terreno sito in agro romano già facente parte della Tenuta Tomba di Nerone, località "Fontanile Vecchio" della superficie di metri quadrati 250 (duecentocinquanta) allora distinto in Catasto al Foglio 209 con parte della particella 464.

Si precisa che in data 3 novembre 2010 è deceduto il signor [ ] sopra generalizzato senza lasciare disposizioni di ultima volontà ed ha lasciato a succedergli: [ ] nata a [ ], codice fiscale: [ ] (coniuge); [ ] nata a [ ] codice fiscale: [ ] (figlia); [ ] nato a [ ] codice fiscale: [ ] (figlio), così come risulta dalla Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio delle entrate di Roma 3 in data 4 gennaio 2012 e registrata al n.38 Vol.n.9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 17 settembre 2012 al n.66231 di formalità.

**Si evidenzia che - allo stato attuale - non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**  
**Si precisa, infatti, che manca la trascrizione dell'accettazione di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, in favore degli esecutati.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Roma il 22/07/2021  
Reg. gen. 68735 - Reg. part. 98681  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Il pignoramento è contro i signori XXXXXXXX e XXXXXXXX
- **pignoramento**  
Trascritto a Roma il 08/10/2021  
Reg. gen. 89026 - Reg. part. 128583  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico dell'acquirente



In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città da Ristrutturare - tessuti prevalentemente residenziali, programmi integrati.



CITTA' DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
	Programmi integrati
	codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare
	Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

### Piano Regolatore Generale del Comune di Roma

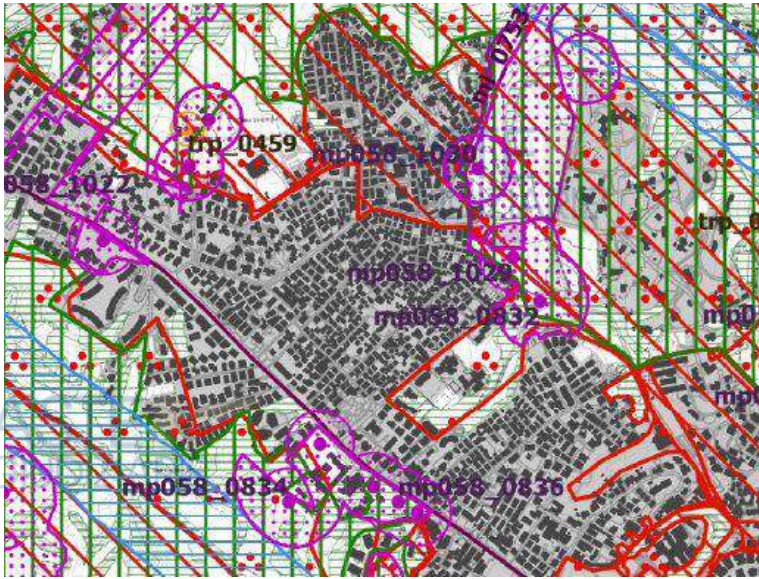
Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav. A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

### Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tav. A

P.T.P.R., nei Beni Paesaggistici (Tav.B): sull'area non insistono vincoli.



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tav.B

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è situato il bene oggetto di pignoramento, è stato edificato senza alcun titolo edilizio.

Per lo stesso sono poi state presentate due domande di concessione edilizia in sanatoria: una in data 29/04/1986 con prot. 133759 per mq residenziali 225,40 e mq non residenziali 113,52; una in data 16/02/1987 per mq residenziali 241,19 e mq non residenziali 106,49. Per tali domande sono state rispettivamente rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n.230284 del 15/05/2000 e n.279876 del 23/05/2002.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è sprovvisto di certificato di Agibilità.





ISTANZA DI CONDONO DEL 1986

29 APR. 1986

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

A COMUNE CIRCOSCRIZIONE XX  
PROVINCIA VIA CARLO POMA 0  
N. PROTOCOLLO 4676 CE 29



Al Signor Sindaco del Comune di

ROMA

B N. PROGRESSIVO 0002267503

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

NUMERO DI CODICE FISCALE \_\_\_\_\_

RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE \_\_\_\_\_ PROVINCIA \_\_\_\_\_

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

NATURA GIURIDICA \_\_\_\_\_

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
_____	giorno _____ mese _____ anno _____	_____	_____
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA _____		PROVINCIA _____	
CONDIZIONE PROFESSIONALE _____		QUALIFICA _____	ATTIVITÀ ECONOMICA _____

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA	TITOLO	24.5	0
-------------------------------	--------	------	---

NOTIZIE SUPPLEMENTATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	DIMENSIONI	N. obblazioni per i legati e stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
47/85-A	1	£ 1.040.000	£ 1.040.000	293,60	22 m	4
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>£ 1.040.000</b>	<b>£ 1.040.000</b>	<b>293,60</b>		<b>4</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 29/04/86

Firma del richiedente

Ministero Pubblica Istruzione e Zoonomia, Roma

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.230284/2000

Idalel iscato

Prot. n° 000133759  
Anno 86

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 230284

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]  
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 24/06/1986  
al n° di Prot. 86/000133759/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 293,60  
sull'immobile sito in ROMA VIA CELLENO 8

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 1.447.000 a titolo di oblazione Riduzione Prima Casa  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 272.000 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Visto le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Prese atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia e sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 47/94

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]  
con domicilio in [redacted]

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 418242.

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 225,49 Non Residenziale mq. 113,52

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 15/05/2000

L'addetto alla consegna  
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO  
FIORANI MARCO

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto reso sotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

Per [redacted]  
[redacted]



ISTANZA DI CONDONO DEL 1987

ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE		
COMUNE		
RIPARTIZIONE a N. Distretto		
RIPARTIZIONE a N. Circondario		
A1	COMUNE	0032140
PROVINCIA		
TITOLO CLASS. FASCICOLO		
N. PROT. COLLO		



Al Signor Sindaco del Comune di

ROMA

B	N. PROGRESSIVO	0002267604
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Domanda di sanatoria per gli  
abusi edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA	
FRAZIONE VIA F. NUMERO CIVICO	C.A.P.		
NATURA GIURIDICA <input type="checkbox"/>			
Se il richiedente è persona fisica Indicare:			
Sesso (M o F)	giorno	DATA DI NASCITA (mese anno)	STATO CIVILE
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica Indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1 <sup>a</sup> Rata		
47/85-A	1	£ 1.409.000	£ 1.409.000			4
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>£ 1.409.000</b>	<b>£ 1.409.000</b>			<b>4</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 29-04-86 Firma del richiedente \_\_\_\_\_

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f





CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.279876/2002

tanila ibcdff

Prot. n° 000032140  
Anno 87

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 279876

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]  
Codice Fiscale [redacted] Registrata il 16/02/1987  
al n° di Prot. 87/000032140/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento  
con destinazione d'uso Residenziale di mq 305,08  
sull'immobile sito in ROMA VIA CELLENO 8

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per €. 738,37 a titolo di oblazione Riduzione Prima Casa  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per €. 0,00 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per €. 221,04 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo dell'art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIATA

Al Sig. [redacted]  
con domicilio in [redacted]

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° 418241\*

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Residenziale mq. 241,19 Non Residenziale mq. 106,49

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : \*FGL.209.N.855.SUB.4.5.6.7.8.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 23/05/2002

L' addetto alla consegna

STRUTTORE ADDETTO AL PUBBLIC.  
Daniela PAGNINI

*Daniela Pagnini*

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di  
tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

IL CONCESSIONARIO

*[Signature]*



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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, piano 1, int. 3. Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto l'appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 posto al piano 1 interno 3, composto da 4 vani catastali della superficie di mq. 91 escluse aree scoperte (81 mq) Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 209 particella 855 sub 6 zona censuaria 5 rendita catastale € 557,77.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita, si basa sul metodo sintetico-comparativo oltre che su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. *L'Osservatorio del Mercato Immobiliare* cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare. *Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma* - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica che, dividendo il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione, permette di risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $Vi = Cm / R$ , in cui:  $Vi$  = Valore immobile  $Cm$  = reddito medio netto annuo (già detratta l'incidenza del 30% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse, ecc.)  $R$  = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito, in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

**VALORE DI RIFERIMENTO 1:**

Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA -

Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	958.05	Euro/mq	Euro/mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	11375	2.400,00	7,00
Non occupate	2635	2.200,00	6,00
Totale	14010		
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	65.20%		
In locazione	28.80%		
Altro	6.00%		
Uffici		2.300,00	7,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		2.250,00	13,00
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1.500,00	7,00
Locali - complessi attività terziarie industriali		900,00	4,50
Locali - complessi attività turistiche		nq	nq
Boxes e posti auto		1.500,00	7,50

**VALORE DI RIFERIMENTO 2:**

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - cod. Zona D30

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Codice di zona: D30

Microzona catastale n.: 92

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2350	L	7,3	10,8	L

**VALORE DI RIFERIMENTO 3:**

Fonte: RICERCHE DI MERCATO - ANNUNCI IMMOBILIARI



**Trilocale via Cassia 932, Tomba di Nerone, Roma**

€ 349.000 3 locali 140 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 2 piano

**ROMA - VIA CASSIA - VIA DI GROTTAROSSA**

VIA CASSIA ANGOLO VIA DI GROTTAROSSA Proponiamo la vendita di un immobile di ampia metratura, posto al secondo piano di una palazzina in tinta e cortina di tre piani. L'immobile da ristrutturare è così composto: ad accoglierci troviamo uno spazioso e comodo ingresso, ampio salone con doppia finestra che lo rende particolarmente luminoso, due camere da letto matrimoniali, cucina, una zona servizi con wc, bagno,...



### Trilocale via Fosso del Poggio 63, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma

€ 185.000 3 locali 74 m² superficie 1 bagno 1 piano

#### CASSIA - FOSSO DEL POGGIO

Trilocale al primo ed ultimo piano di uno stabile in cortina posto all'interno di un tranquillo e silenzioso compendio immobiliare con affaccio nel verde. Appartamento con doppia esposizione organizzato con ampio soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno e balcone. Curato ed in più che buone condizioni, riscaldamento autonomo, aria condizionata nel salone e nella camera principale e grand...

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Celleno 8, piano 1	81,09 mq	2.000,00 €/mq	€ 162.180,00	100,00%	€ 162.180,00
				Valore di stima:	€ 162.180,00

Valore di stima: € 162.180,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 140.000,00 (LOTTO N. 1)**

#### LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2  
Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto l'appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 al piano 2 int. 5, composto da 4,5 vani catastali della superficie di mq. 87 escluse aree scoperte Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto fabbricati di Roma al foglio 209 particella 855 sub 7 rendita catastale € 836,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita, si basa sul metodo sintetico-comparativo oltre che su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di





**VALORE DI RIFERIMENTO 2:**

**Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA) - cod. Zona D30**

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOMBA DI NERONE (VIA DI GROTTAROSSA)

Codice di zona: D30

Microzona catastale n.: 92

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2350	L	7,3	10,8	L

**VALORE DI RIFERIMENTO 3:**

**Fonte: RICERCHE DI MERCATO - ANNUNCI IMMOBILIARI**



**Trilocale via Cassia 932, Tomba di Nerone, Roma**

€ 349.000 3 locali 140 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 2 piano

**ROMA - VIA CASSIA - VIA DI GROTTAROSSA**  
 VIA CASSIA ANGOLO VIA DI GROTTAROSSA Proponiamo la vendita di un immobile di ampia metratura, posto al secondo piano di una palazzina in tinta e cortina di tre piani. L'immobile da ristrutturare è così composto: ad accoglierci troviamo uno spazioso e comodo ingresso, ampio salone con doppia finestra che lo rende particolarmente luminoso, due camere da letto matrimoniali, cucina, una zona servizi con wc, bagno,...



**Trilocale via Fosso del Poggio 63, Grottarossa - Saxa Rubra, Roma**

€ 185.000 3 locali 74 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

**CASSIA - FOSSO DEL POGGIO**  
 Trilocale al primo ed ultimo piano di uno stabile in cortina posto all'interno di un tranquillo e silenzioso compendio immobiliare con affaccio nel verde. Appartamento con doppia esposizione organizzato con ampio soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno e balcone. Curato ed in più che buone condizioni, riscaldamento autonomo, aria condizionata nel salone e nella camera principale e grand...



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2	70,26 mq	2.000,00 €/mq	€ 140.520,00	100,00%	€ 140.520,00
				Valore di stima:	€ 140.520,00

Valore di stima: € 140.520,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima (arrotondato per difetto): € 126.000,00 (LOTTO N. 2)**

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 25/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossetti Andrea

### ALLEGATI:

#### LOTTO 1

- ✓ ATTO DI PROVENIENZA-NOT. TARQUINI.pdf
- ✓ CONTRATTO DI LOCAZIONE APP.TO INT. 3.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE lotto 1.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1.rar
- ✓ ELABORATO GRAFICO int.3.pdf

#### LOTTO 2

- ✓ ATTO DI PROVENIENZA-NOT. TARQUINI.pdf
- ✓ CONTRATTO DI LOCAZIONE APP.TO INT. 5.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE lotto 2.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2.rar
- ✓ ELABORATO GRAFICO -int.5.pdf
- ✓ ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA ALL'U.C.E.pdf
- ✓ ISPEZ. IPOTEC.pdf
- ✓ RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf



**LOTTO 1 - PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE, COMPRESI TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SULLE COSE E PARTI COMUNI COME PER LEGGE:**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, int. 3, piano 1

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto: l'appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 posto al piano 1 interno 3, composto da 4 vani catastali della superficie di mq. 91 escluse aree scoperte (81 mq) Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 209 particella 855 sub 6 zona censuaria 5 rendita catastale € 557,77." L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona Tomba di Nerone, localizzata nella parte nord della capitale ed in un'area fortemente antropizzata ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale 2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno/pranzo, due stanze da letto, un balcone ed un ampio terrazzo. L'accesso al cespite è possibile dall'androne condominiale che si apre su via Celleno al civico 8. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 209, Part. 855, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 140.000,00**

**LOTTO 2 - PIENA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE, COMPRESI TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SULLE COSE E PARTI COMUNI COME PER LEGGE:**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto: l'appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 al piano 2 int. 5, composto da 4,5 vani catastali della superficie di mq. 87 escluse aree scoperte Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto fabbricati di Roma al foglio 209 particella 855 sub 7 rendita catastale € 836,66." L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona Tomba di Nerone, localizzata nella parte nord della capitale ed in un'area fortemente antropizzata ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale 2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno/pranzo, due stanze da letto e due balconi. L'accesso al cespite è possibile dall'androne condominiale che si apre su via Celleno al civico 8. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 209, Part. 855, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 126.000,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Celleno 8, int. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 855, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	81,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto 1 si trova in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto: "appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 posto al piano 1 interno 3, composto da 4 vani catastali della superficie di mq. 91 escluse aree scoperte (81 mq) Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 209 particella 855 sub 6 zona censuaria 5 rendita catastale € 557,77." L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona Tomba di Nerone, localizzata nella parte nord della capitale ed in un'area fortemente antropizzata ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale 2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno/pranzo, due stanze da letto, un balcone ed un ampio terrazzo.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Celleno 8, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 855, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	70,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto 2 si trova in mediocre stato conservativo. Sono infatti presenti macchie di efflorescenze ed i parati sono distaccati in vari punti dell'abitazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.863/2021 ha ad oggetto: "appartamento in comproprietà nella misura di 4/6 a XXXXXXXXXX, 1/6 a XXXXXXXX ed 1/6 a XXXXXXXXXX sito in Roma (RM) in via Celleno n.8 al piano 2 int. 5, composto da 4,5 vani catastali della superficie di mq. 87 escluse aree scoperte Classe 2 categoria A/2 contraddistinto al catasto fabbricati di Roma al foglio 209 particella 855 sub 7 rendita catastale € 836,66." L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nella zona Tomba di Nerone, localizzata nella parte nord della capitale ed in un'area fortemente antropizzata ma circondata da ampie aree verdi facenti parte del Parco di Veio. Il lotto è situato a ridosso della strada statale 2 via Cassia, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione abitativa, composta da: un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno/pranzo, due stanze da letto e due balconi.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato con contratto di locazione opponibile		