

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 1372/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	17
Precisazioni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	19
Patti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	19

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	29
BENE N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	36

Vincoli Ed oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1372/2021 del R.G.E.....	44
Lotto Unico	44



In data 10/07/2025, la sottoscritta Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 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 Bondeno 74, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.7904, 12.4132)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.7904, 12.4132)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.7904, 12.4132)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale.

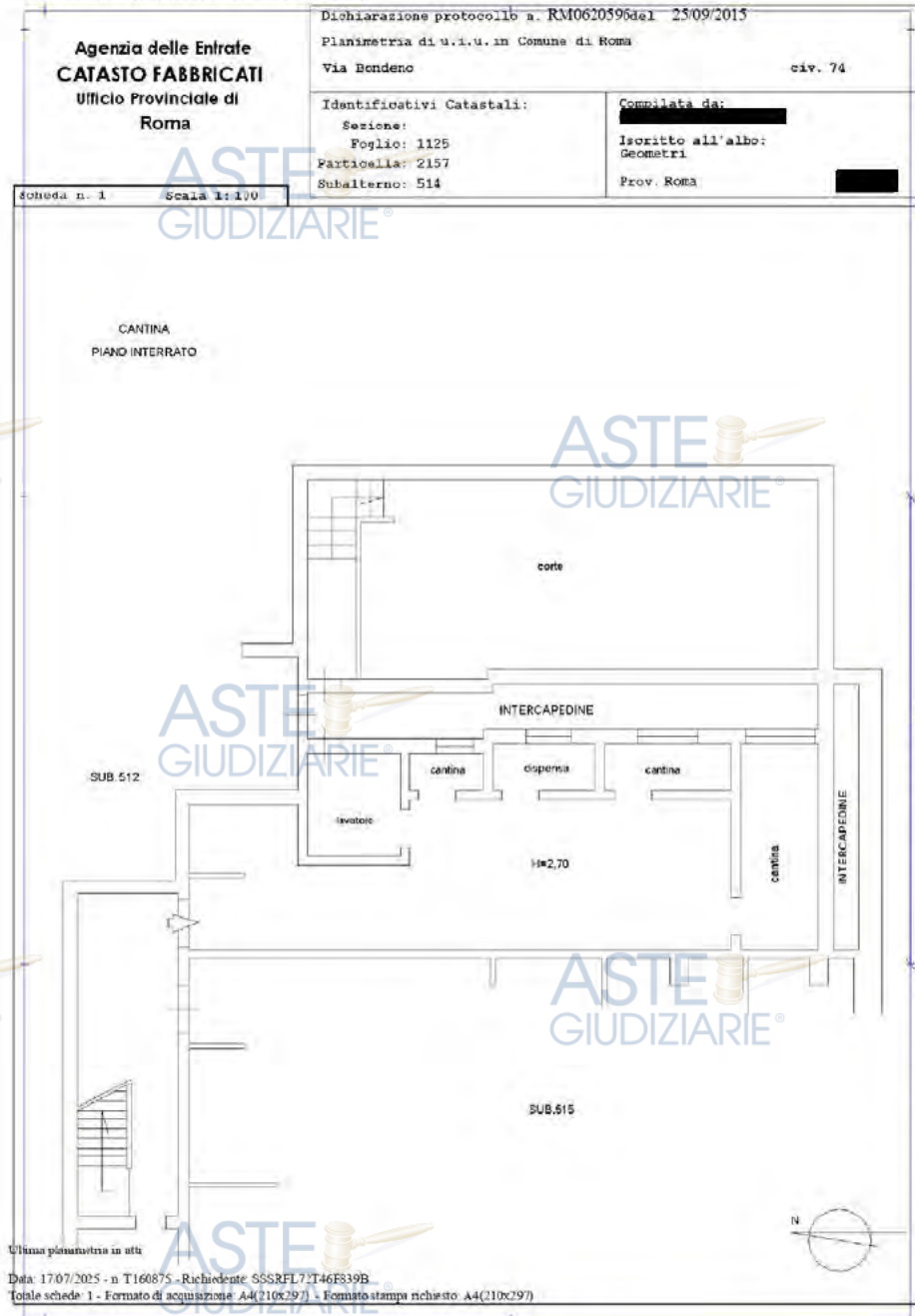
La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare.

L'immobile oggetto di pignoramento ha consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) ed è posto al piano seminterrato S1 di un villino di tre piani fuori terra. In planimetria catastale è indicato un soggiorno con angolo cottura, due bagni, tre camere e corte esterna invece durante il sopralluogo è emerso che è stata annessa una parte della cantina adiacente realizzando così anche un ripostiglio, una camera e un terzo bagno. Esposizione a Ovest. Altezza interna H=2,70 mt.

Nella planimetria catastale presente agli atti è identificato come sub.515.

Nella planimetria catastale presente agli atti è identificata come sub.514.

Data: 17/07/2025 - n T160875 - Richiedente: SSSRFL7/T46F39B



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Mario Scattono, rep. 41675 del 23 Luglio 2008. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Mario Scattone, rep. 41675 del 23 Luglio 2008, precisamente (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Mario Scattone, rep. 41675 del 23 Luglio 2008. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'appartamento confina con la cantina sub 514, vano scala, terrapieno salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

La cantina confina con il sub 515, vano scala, terrapieno salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Il posto auto confina con distacco su via Bondeno, corsia di manovra, scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74 , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,28mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I mq indicati sono quelli assentiti con la Concessione in Sanatoria e non dal rilievo dello stato dei luoghi in quanto ci sono superfici non legittime.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	20,00 mq	1	20mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I mq indicati sono quelli assentiti con la Concessione in Sanatoria e non dal rilievo dello stato dei luoghi in quanto ci sono superfici non legittime.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	57,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. I mq indicati sono quelli rilevati in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 23/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 17,00 Piano Piano T-S1 Graffato 2158
Dal 23/07/2008 al 02/09/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.755,95 Piano Piano T-S1 Graffato 2158
Dal 02/09/2010 al 25/09/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.755,95 Piano T-S1
Dal 25/09/2015 al 30/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 790,18 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione nel classamento 22/05/2018 Pratica n. RM0233699 in atti dal 22/05/2018 Variazione di classamento (n.62424.1/2018).

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 25/09/2015 Pratica n. RM0620596 in atti dal 25/09/2015 frazionamento, vsi, ampliamento (n.187500.1/2015).

Variazione nel classamento 11/07/2011 Pratica n. RM0826867 in atti dal 11/07/2011 Variazione di classamento (n.75922.1/2011).

Frazionamento del 02/09/2010 Pratica n. RM1012089 in atti dal 02/09/2010 frazionamento per trasferimento di diritti. (n.116975.1/2010).

Variazione del 17/01/2008 pratica n. RM0066879 in atti dal 17/01/2008 attrib. Sub. Allin. Docfa (n.4074.1/2008)

Variazione modifica identificativo del 27/04/2006 pratica n.RM0338634 in atti dal 27/04/2006 variazione per modifica identificativo (n.46128.1/2006).

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Variazione nel classamento del 19/04/1983 in atti dal 23/12/1999 (n.25401.1/1983)

(cfr. n.02 Documentazione catastale)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2006 al 23/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.755,95 Piano Piano T-S1 Graffato 2158
Dal 23/07/2008 al 02/09/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.755,95 Piano Piano T-S1 Graffato 2158
Dal 02/09/2010 al 25/09/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.755,95 Piano T-S1
Dal 25/09/2015 al 30/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 56 Rendita € 104,12 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione nel classamento 22/05/2018 Pratica n. RM0233698 in atti dal 22/05/2018 Variazione di classamento (n.62423.1/2018).

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 25/09/2015 Pratica n. RM0620596 in atti dal 25/09/2015 frazionamento, vsi, ampliamento (n.187500.1/2015).

Variazione nel classamento 11/07/2011 Pratica n. RM0826867 in atti dal 11/07/2011 Variazione di classamento (n.75922.1/2011).

Frazionamento del 02/09/2010 Pratica n. RM1012089 in atti dal 02/09/2010 frazionamento per trasferimento di diritti. (n.116975.1/2010).

Variazione del 17/01/2008 pratica n. RM0066879 in atti dal 17/01/2008 attrib. Sub. Allin. Docfa (n.4074.1/2008)

Variazione modifica identificativo del 27/04/2006 pratica n.RM0338634 in atti dal 27/04/2006 variazione per modifica identificativo (n.46128.1/2006).

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Variazione nel classamento del 19/04/1983 in atti dal 23/12/1999 (n.25401.1/1983)

(cfr. n.02 Documentazione catastale)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2008 al 02/09/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 68 Piano S1
Dal 02/09/2010 al 30/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 68 Superficie catastale 73 mq Rendita € 200,18 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione nel classamento del 04/12/2001 pratica n.1192452 in atti dal 04/12/2001 variazione di classamento. (n.48894.1/2001)

Variazione del 07/06/2000 in atti dal 07/06/2000 FRZ (A03571.1/2000)

(cfr. n.02 Documentazione catastale)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1125	2157	515	6	A7	5	4,5	102 mq	790,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 25/09/2015, l'immobile risulta composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, una cucina, due bagni ciechi e tre camere, parti esterne una corte.

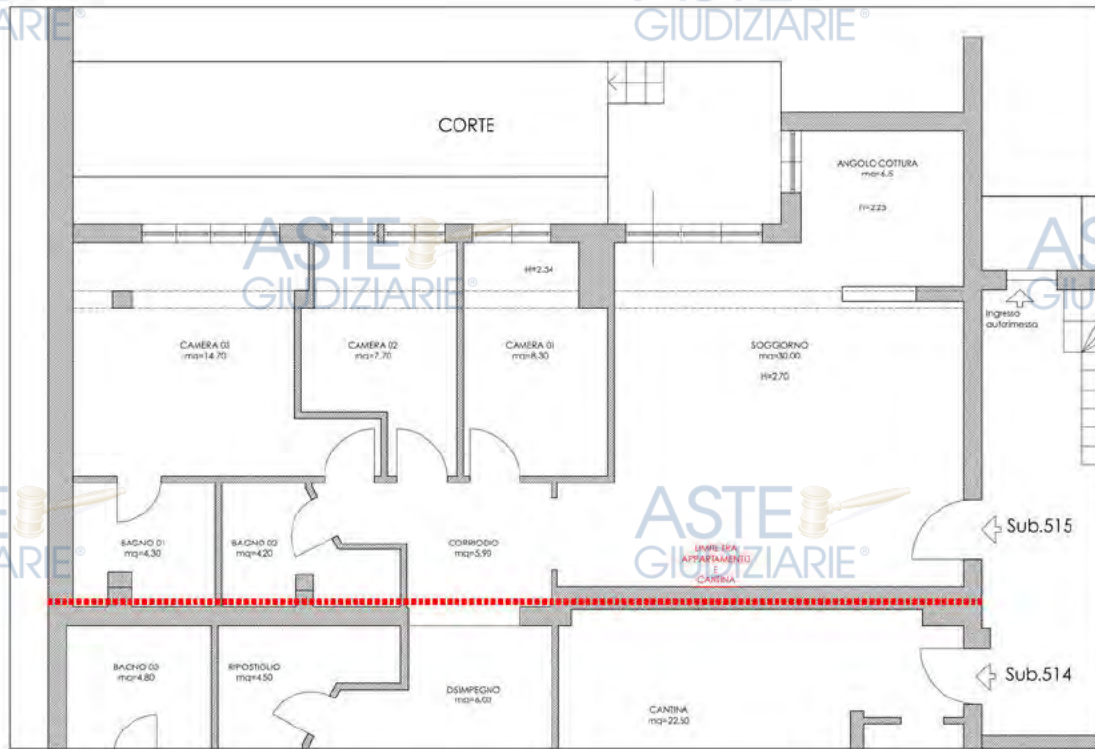
NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 25/09/2025 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d'accesso)

Nell'immobile adibito ad appartamento indenticato con il sub 515, sono stati uniti alcuni ambienti appartenenti alla cantina limitrofa creando un disimpegno, un terzo bagno sempre cieco, un ripostiglio e una quarta camera. Inoltre, l'altezza indicata in planimetria (2,70 m) non è presente in tutti gli ambienti, in quanto è stata considerata l'intercapedine come superficie dell'abitazione; in realtà, in alcuni ambienti l'altezza risulta di circa 2,54 m quindi non a norma.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Questo immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico, come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo Regolarità Edilizia della presente perizia.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1125	2157	514	6	C2	4	56	68 mq	104,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 25/09/2015, la cantina risulta composta da un ampio ambiente, un lavatoio, tre ambienti cantina un ambiente dispensa. Questi ambienti prospettano su un'intercapedine. Zona esterna una corte.

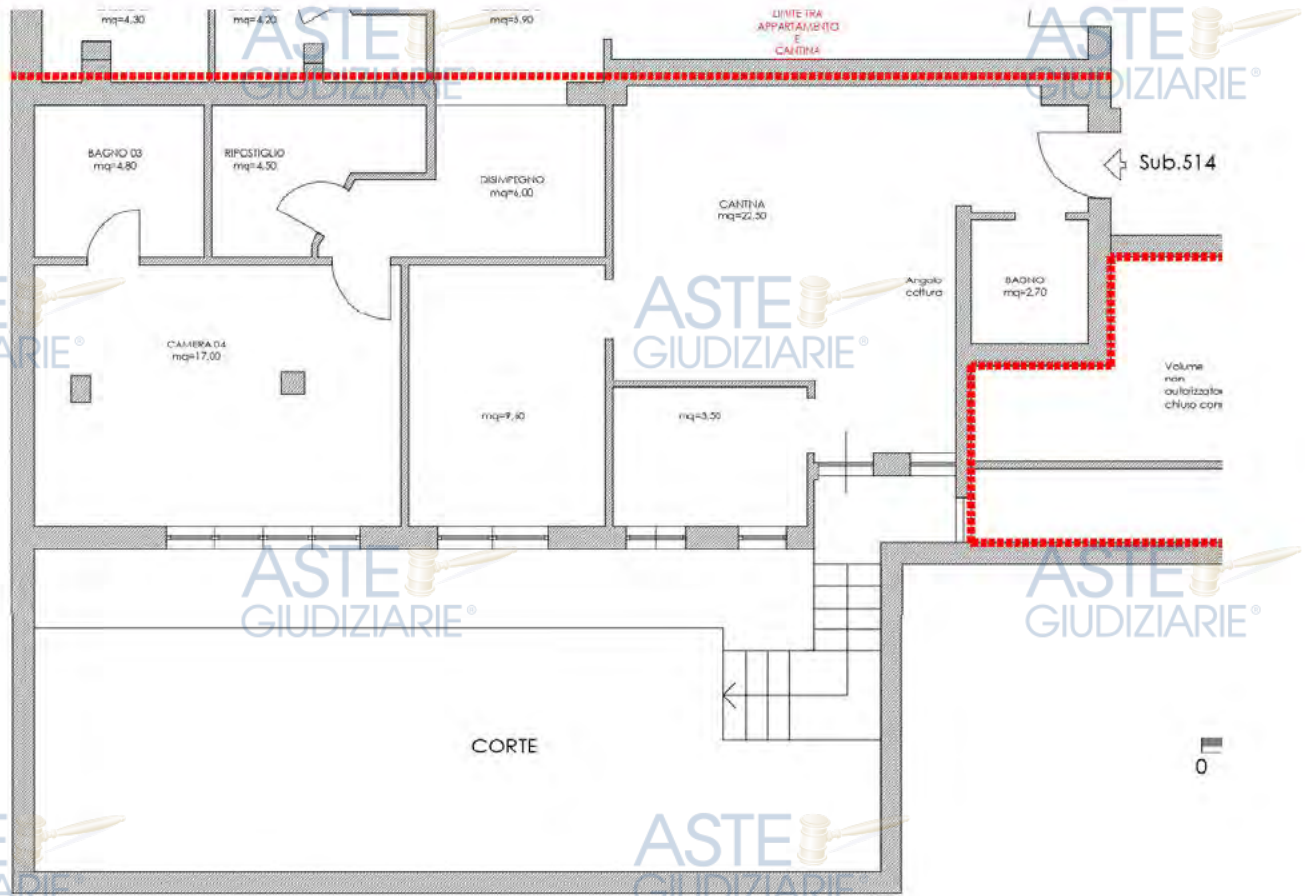
NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 25/09/2025 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d'accesso)

Nell'immobile adibito a cantina indenticato con il sub 514, l'intercapedine è stata annessa agli ambienti, entrando a sinistra abbiamo un bagno, a seguire un angolo cottura e altri due ambienti.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Questo immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico, come verrà dettagliatamente descritto nel paragrafo Regolarità Edilizia della presente perizia.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1125	2157	505	6	C6	10	68	73 mq	200,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

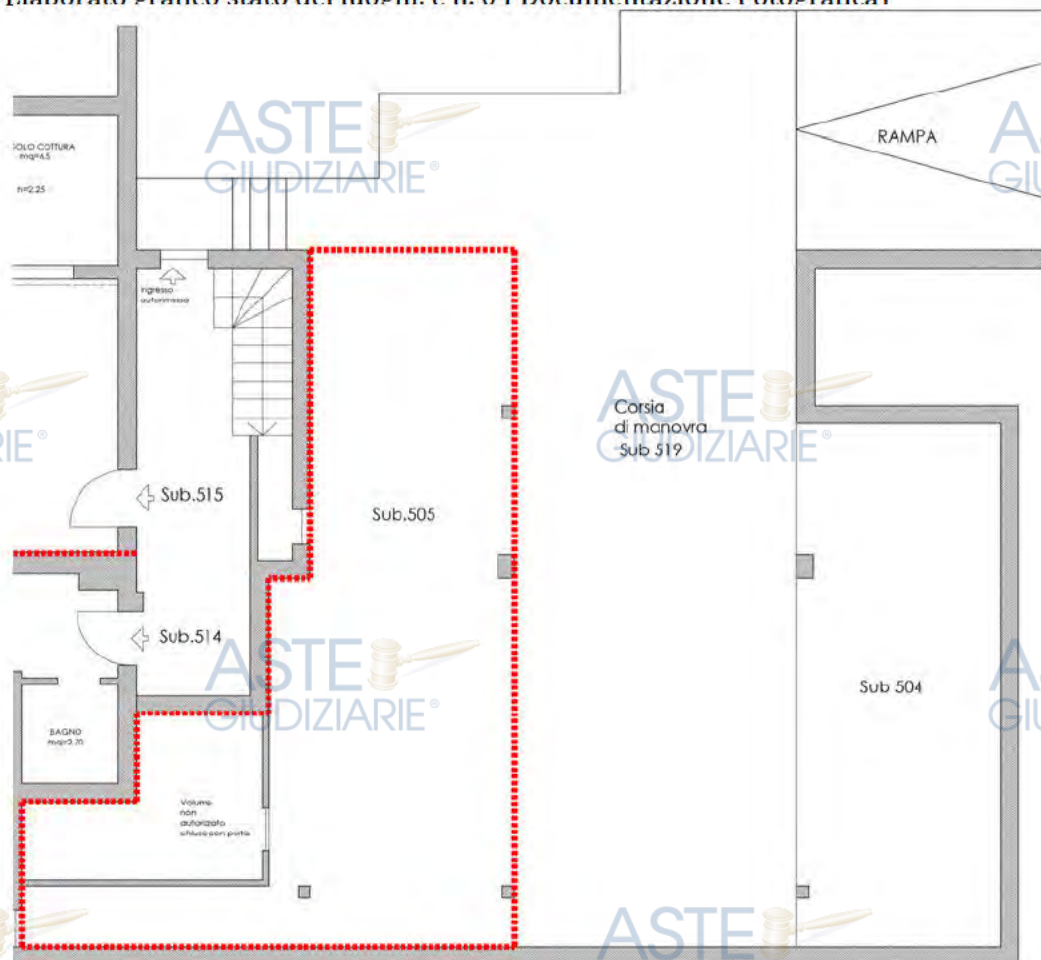
Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 07/06/2000, il posto auto risulta composto da un ampio ambiente, come confine viene riportata solo la dicitura spazio di manovra comune.

NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'attenta analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 25/09/2025 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbali d'accesso)

Nell'area del posto auto indicata in planimetria è presente un manufatto non autorizzato, oltre a una porta che presumibilmente consente l'accesso al vano sottoscala ed aver annesso l'intercapedine nella superficie di parcheggio.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi. e n. 04 Documentazione Fotografica)



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'appartamento è al piano seminterrato S1, privo di intercapedine. È umido, freddo e buio in quanto non ci sono i rapporti aeroilluminanti.

Stato conservativo mediocre.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

La cantina è al piano seminterrato S1, buia e in stato di abbandono. Stato conservativo insufficiente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa al piano S1, in cui sono presenti vari materiali di risulta, in stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non esiste il Condominio pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non esiste il Condominio pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non esiste il Condominio pertanto si rimanda all'art. 1117 del Codice civile per le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1**Il Fabbricato**

L'edificio è nato come villino bifamiliare di due piani fuori terra più un piano mansardato e un piano interrato.

Ha la struttura in cemento armato con solai in latero cemento.

Le fondazioni a plinto in cemento armato, la muratura esterna è del tipo a cassetta.

Le parti esterne sono rivestite in cortina e intonaco plastico.

L'accesso sia pedonale che carrabile avviene attraverso un cancello di metallo comandato elettricamente.

Il portone è in ferro e vetro. Non è presente l'ascensore. Il collegamento tra i vari piani avviene solo attraverso una scala condominiale.

L'immobile

L'appartamento è al piano seminterrato S1 vi si accede attraverso la rampa di scale comuni che conducono anche alla cantina e all'autorimessa, l'altezza utile interna è H= 2,70 m per la maggior parte degli ambienti tranne dove è stata annessa l'intercapedine per cui abbiamo un'altezza H= 2,50 m e angolo cottura h= 2,25m non a norma.

Il pavimento in soggiorno, nei corridoi e nelle camere è un gres porcellanato effetto legno, invece nei bagni, ci sono piastrelle di vario formato.

I bagni hanno un rivestimento fino ad H 1,20 in cucina rivestimento a tutt'altezza.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, nel soggiorno sono presenti i controsoffitti.

Gli infissi esterni sono in pvc all'interno e fuori effetto legno.

Infissi interni: porte in legno laminato.

Citofono non funzionante, impianto elettrico senza certificazione, riscaldamento autonomo con caldaia funzionante posta all'esterno.

Non è presente il libretto di caldaia, per cui non è stato redatto l'Ape. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

La cantina posta al piano seminterrato S1 vi si accede attraverso la rampa di scale comuni che conducono anche all'appartamento e all'autorimessa, ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono in pessimo stato, locale buio, H =2,70. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Il posto auto coperto è ubicato all'interno dell'autorimessa al piano S1. Lo stesso non risulta delimitato da segnaletica orizzontale (strisce) né identificato mediante numerazione, rendendo pertanto difficoltosa l'individuazione del reale perimetro di pertinenza.

L'accesso pedonale avviene attraverso la scala comune e l'accesso carrabile dalla rampa su via Bondeno n.74. H=3,20. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1992 al 23/07/2008	[REDACTED]	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/07/2008 al	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			

30/03/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Scattone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle entrate Roma 1					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1992 al 23/07/2008		Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Felicetti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/07/2008 al 30/03/2026		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Scattone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle entrate Roma 1					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1992 al 23/07/2008	[REDACTED]	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Felicetti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2008 al 30/03/2026	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Scattone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle entrate Roma 1			1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 31/07/2008
Reg. gen. 96801 - Reg. part. 20483
Quota: 1/1
Importo: € 1.170.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 780.000,00
Rogante: Mario Scattone
Data: 23/07/2008
N° repertorio: 41676
N° raccolta: 13262
Note: Documenti successivi: Iscrizione n.9931 del 27/05/2016

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 08/07/2010
Reg. gen. 84493 - Reg. part. 48490
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 27/11/2012
Reg. gen. 116658 - Reg. part. 84880
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Roma il 16/03/2022
Reg. gen. 32229 - Reg. part. 22577
Quota: 1/1 A [REDACTED]

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 31/07/2008
Reg. gen. 96801 - Reg. part. 20483
Quota: 1/1
Importo: € 1.170.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 780.000,00
Rogante: Mario Scattone
Data: 23/07/2008
N° repertorio: 41676
N° raccolta: 13262
Note: Documenti successivi: Iscrizione n.9931 del 27/05/2016

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 08/07/2010
Reg. gen. 84493 - Reg. part. 48490
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 27/11/2012
Reg. gen. 116658 - Reg. part. 84880
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/03/2022
Reg. gen. 32229 - Reg. part. 22577
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 31/07/2008
Reg. gen. 96801 - Reg. part. 20483
Quota: 1/1
Importo: € 1.170.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 780.000,00
Rogante: Mario Scattone
Data: 23/07/2008
N° repertorio: 41676
N° raccolta: 13262
Note: Documenti successivi: Iscrizione n.9931 del 27/05/2016
Nota annotata
Annotazione n.13701 del 25/08/2016 (restrizione dei beni)

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 08/07/2010
Reg. gen. 84493 - Reg. part. 48490
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 27/11/2012
Reg. gen. 116658 - Reg. part. 84880
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 25/11/2015
Reg. gen. 121503 - Reg. part. 87653
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Roma il 16/03/2022
Reg. gen. 32229 - Reg. part. 22577 Quota: 1/1 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona:

"Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR (cfr. Allegato 11 Tavole urbanistiche)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona:

"Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR (cfr. Allegato 11 Tavole urbanistiche)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona:

"Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR (cfr. Allegato 11 Tavole urbanistiche)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Per ricostruire lo stato urbanistico, edilizio e catastale dei cespiti staggitto, al fine di verificare la regolarità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati nel tempo, nonché la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze documentali reperite presso le amministrazioni competenti, è stata condotta un'attività istruttoria approfondita che ha previsto la consultazione della documentazione disponibile presso:

- Il Dipartimento di Programmazione e Attuazione del Comune di Roma,
- Il Municipio Roma IX, territorialmente competente per l'area oggetto di analisi,
- l'Ufficio Speciale Condono edilizio del Comune di Roma.

Dall'esame dei fascicoli progettuali e delle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, è stato possibile accertare che l'intero fabbricato è stato regolarmente realizzato a seguito di:

- **licenza edilizia n. 1398/c del 18 novembre 1978,**
- **progetto edilizio n. 29170 del 1976.**

Nella copia dell'elaborato è presente il protocollo di accettazione da parte dell'ufficio (prot. 40100 del 15 novembre 1976) e il timbro di parere favorevole dell'ufficio di igiene e di approvazione della commissione edilizia (seduta del 10 giugno 1977).

All'interno dell'elaborato progettuale si trovano i dati generali dichiarati sulle consistenze edilizie: la superficie del lotto viene dichiarata di mq 904,35.

I parcheggi vengono dimensionati in base all'art. 18 della L. 765/67 (1mq ogni 20mc di costruzione);

Il progetto prevede, al piano interrato, la realizzazione di un'area destinata a parcheggio/autorimessa ed una ulteriore zona, con accesso esclusivo dalla scala condominiale, in cui sono previsti quattro ambienti ad uso deposito, lungo il perimetro è presente un'intercapedine.

L'accesso all'autorimessa avveniva attraverso una rampa. Altezza utile interna di 3,20 metri. (cfr. Allegato n.06 Concessione edilizia e Progetto)

Il rilascio della Licenza Edilizia è stato subordinato a **n.3 Atti d'Obbligo** nei confronti del Comune di Roma, data 19/07/1978 notaio Mario Silvestri mediante i quali il proprietario del terreno sito in località Vitinia, della superficie di mq 904.35 distinto al NCEU al foglio 1125, all.to n.16 particelle nn. 454, 455, che ha presentato in data 05/08/1976 al n. 29170 un progetto per la costruzione di un fabbricato sul terreno stesso si obbligava a:

- atto rep.79/32 a destinare e mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano piano interrato ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra;
- atto rep.80/33 a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente di mq 904,35 al servizio della progettata costruzione;

- atto rep.81/34 a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 111,51 mq a parcheggio privato;

-a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n.3 alberi Pinus Pinea di altezza non inferiore a 4,50 mt. (cfr. Allegato n.07 atti d'obbligo)

Nel 1986 viene depositata **Domanda di Condono edilizio prot. 182465 sot.1 in data 30/04/1986** per ampliamenti dichiarati come realizzati nel 1979.

La documentazione relativa al Condono Edilizio riguarda la richiesta di 96.48 mq ad uso residenziale per il piano terra, S1 via Bondeno 74 int.1

Nel 2012 sono stati integrati alcuni documenti tra cui l'elaborato grafico, dove sono indicati diversi mq senza una tabella riepilogativa.

La **Concessione in Sanatoria n. 353631** è stata rilasciata il **02 Ottobre 2012** con i mq assentiti distinti: in 86,28 mq uso residenziale e 17 mq non residenziale con accatastamento effettuato e depositato con il n. 25401.1/1983, cat. Catastale A7/abitazione in villini **foglio 1125 p.lla 2158 e foglio 1125 p.lla 2157 sub.1.** (cfr. Allegato 8 e 9 fascicolo del condono e Concessione in sanatoria)

All'interno del fascicolo del condono vi è una minuta scritta a mano da un funzionario che riporta per la domanda sot 1:

sala hobby 77,00 mq, bagno 4,08 mq, dispensa 5,20 mq per un totale di 86,28 mq di superficie e per la superficie non residenziale ampliamento interrato 9 mq, forno e Legna 8 mq al piano terra, per un totale di 17 mq. assentiti.

Per cui al piano interrato abbiamo un residenziale di **86,28 mq** insieme al bagno e alla dispensa e **mq 9** di non residenziale.

Dalla documentazione fotografica allegata al fascicolo vediamo un'ampia sala hobby, con finestre in alto e camino al centro e la scala che collega solo il piano seminterrato al piano terra. (cfr. Allegato 8 Fascicolo del condono)

Successivamente, in data **19/04/2010**, è stata presentata una **DIA n. 25140**, che tuttavia la sottoscritta non ha potuto visionare in quanto non reperita né presso il Municipio IX di competenza né presso il IX Dipartimento. La **fine lavori** risulta comunicata in data **07/09/2010** con **prot. n. 53568**, mentre l'**accatastamento** è stato effettuato in data **02/09/2010**.

In cui il **sub 507** veniva frazionato in sub **510** piano terra int.1 e interrato e **sub 511** int.1/A piano terra.

Viene così annesso il seminterrato al sub 510, ma in realtà non esiste un collegamento diretto tramite scala interna: il collegamento avviene attraverso una scala comune che consente anche l'accesso all'autorimessa, sebbene in precedenza fosse situata sul lato opposto rispetto a quello attuale.

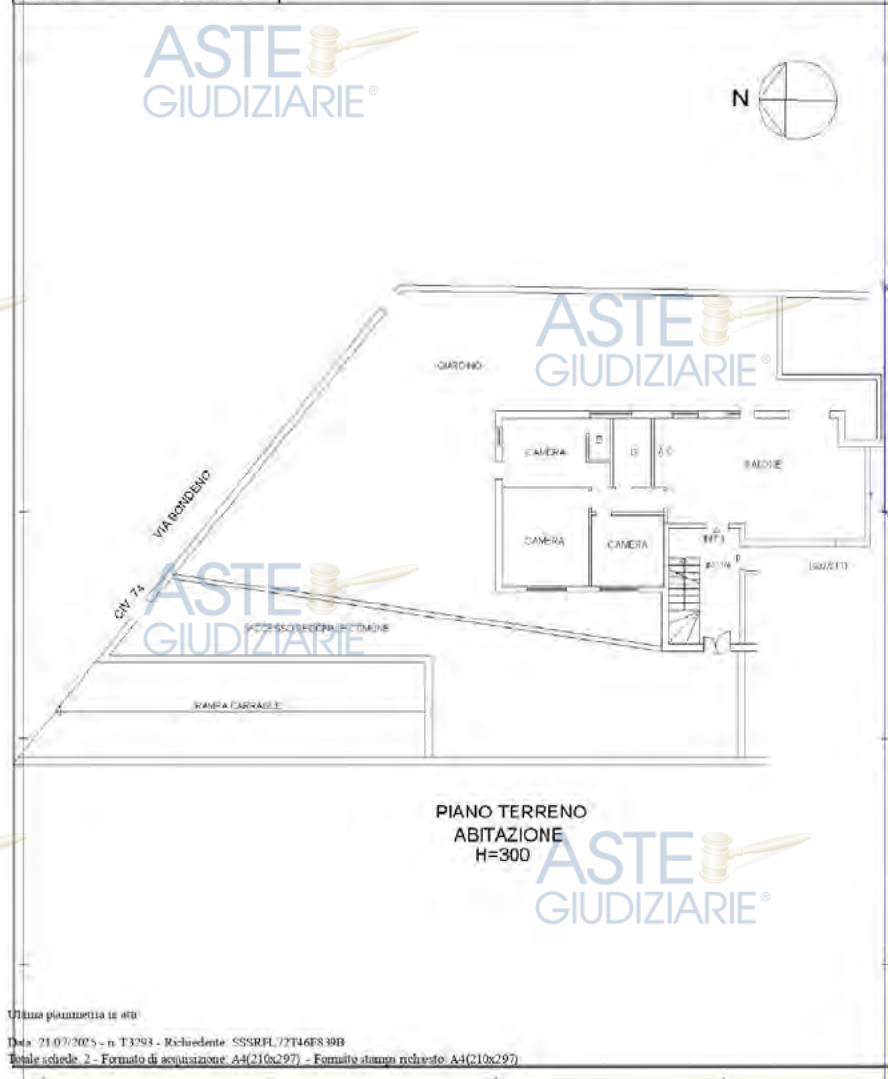
Inoltre tale frazionamento è stato effettuato prima che la Concessione in Sanatoria venisse rilasciata in data il 02 Ottobre 2012.

La sottoscritta, non avendo preso visione della suddetta documentazione, ne prende atto in quanto risulta agli atti la planimetria catastale, anche in considerazione del fatto che la D.I.A. veniva presentata solo a seguito di esito favorevole da parte del tecnico dell'ufficio competente. Si rileva, inoltre, che l'Amministrazione non ha disposto l'annullamento del titolo abilitativo. (cfr. 12 accesso agli atti e cfr. 13 Dia catasto)



Data 21/07/2025 - n T3293 - Richiedente SSSRFL72T46F839B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM1012089del - 02/09/2010 Planimetria di u.i.u.m Comune di Roma	
	Via Bondeno	civ. 74
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1125 Particella: 2157 Subalterno: 510	Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bolzano	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2025 - Comune di ROMA (HE91) - Foglio 1125 - Particella 2157 - Subalterno 510 - Un soprano

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</p>		<p>Dichiarazione protocollo n. RM1012089 del 02/09/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Rondene oiv. 74</p>	
<p>Scheda n. 2 Scala 1:200</p>		<p>Identificativi Catastali: Sesione: Foglio: 1125 Particella: 2157 Subalterno: 510</p>	<p>Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bolzano [REDACTED]</p>
<p>PIANO INTERRATO ABITAZIONE H=300</p>			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 21/07/2025 - n. T3293 - Richiedente: SSSRFL72T46F839B Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2025 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 1125 - Particella 2157 - Subalterno 510 - Utin soppressa

In data **23/10/2010** al **prot. n. 14409** è stata presentata **Dia** poi annullata come da Accesso agli atti allegato.

In data **15/06/2015** viene presentata un'ulteriore pratica edilizia la **n. 999875** in **accertamento di conformità** richiesta di **permesso a costruire in sanatoria art.36 DPR 380/01 ss.mm.ii.** e **art.22 L.R. 15/08 ss.mm.ii.** con

Opere eseguite nel 2013:

"ampliamento con recupero dell'intercapedine della superficie adibita a garage. Abbassamento delle quote dei parte residenziale e parziale modifica di quota per la porzione non residenziale. Diversa distribuzione spazi interni porzione residenziale piano S1. Ampliamento con trasferimento di superficie residenziale nell'intercapedine".

Opere da eseguirsi: *"frazionamento piano terra e S1 (segnati solo catastalmente) in due unità residenziali con la cantina". (Cfr. allegato n. 14)*

Si precisa che il contenuto sopra riportato è stato ricostruito in via presumibile, in quanto la calligrafia del documento originale risulta di difficile interpretazione.

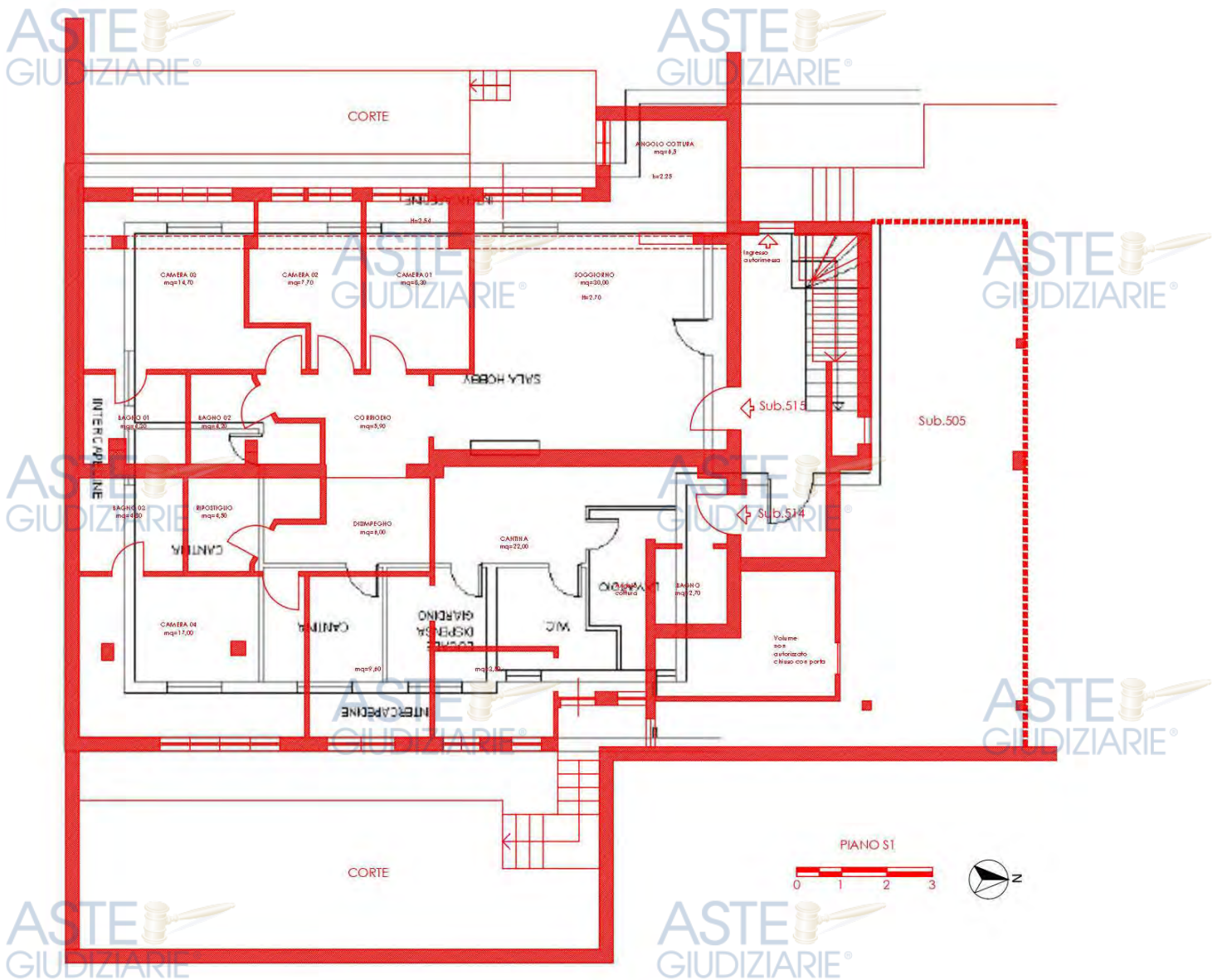
In questa pratica edilizia viene riportato solo il nome del progettista e non viene nominato un direttore dei lavori obbligatorio per le opere a farsi.

In data **25/01/2016** il **Dipartimento PAU con lettera prot. QI/12370** preavvisa dell'avvio del procedimento di rigetto con una serie di motivazioni, dando il tempo di 10 gg. per integrazione di documenti mancanti. (Cfr. allegato n. 15)

Ma in data precedente al diniego e precisamente il **25/09/2015** il piano terra int.1 è diventato catastalmente sub 516 con una consistenza di 5,5 vani categoria A/7 e venduto senza essere frazionato e diviso dal piano di sotto.

Le opere che hanno trasformato la sala hobby e cantina al piano seminterrato in appartamento sub 515 e cantina sub 514 non sono state autorizzate.

Pertanto, in fase estimativa, considerate **le rilevanti difformità riscontrate**, il valore di mercato sarà oggetto di una congrua riduzione. Le opere, infatti, risultano non sanabili e occorre ripristinare lo stato dei luoghi, ma non è possibile distinguere con certezza le parti legittime da quelle illegittime, come evidenziato nella planimetria allegata, nella quale il rilievo in rosso è stato sovrapposto all'ultima planimetria assentita a seguito del Condonò Edilizio. Si segnala inoltre che, dal punto di vista urbanistico, il piano S1 risulta ancora unito al piano sovrastante PT, in quanto non è stato effettuato il frazionamento.



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.
- Non esiste il certificato di Abitabilità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Il locale autorimessa a seguito della Concessione in Sanatoria è stato trasformato una parte in sala hobby e cantina e la rimanente è stato frazionato nei sub 505, 504 e sub 519. (Cfr. allegato 03)

Nelle planimetrie allegate è di difficile comprensione il perimetro del sub 505, in quanto è inclusa l'intercapedine, inoltre è presente un volume non autorizzato chiuso con una porta che dovrà essere demolito.

Pertanto anche qui verrà decurtato il valore in fase di stima.

La consistenza rilevata è inferiore a quella riportata in visura catastale.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non è presente il condominio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non è presente il condominio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BONDENO 74, PIANO S1

Non è presente il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1**

L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. L'immobile oggetto di pignoramento ha consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) ed è posto al piano seminterrato S1 di un villino di tre piani fuori terra. In planimetria catastale è indicato un soggiorno con angolo cottura, due bagni, tre camere e corte esterna invece durante il sopralluogo è emerso che è stata annessa una parte della cantina adiacente realizzando così anche un

ripostiglio, una camera e un terzo bagno. Esposizione a Ovest. Altezza interna H=2,70 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) l'immobile risulta privo di idoneo titolo autorizzativo in quanto la relativa pratica edilizia risulta presentata ma diniegata. Si evidenzia che lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme allo stato legittimo assentito, con la presenza di difformità edilizie. Inoltre, il piano seminterrato, originariamente costituiva un unico subalterno (sub. 510) unitamente all'unità abitativa sovrastante.

- **Bene N° 2** – Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1

L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. La cantina ha consistenza catastale pari a 68 mq, categoria catastale C/2 (cantina) ed è posto al piano seminterrato. In planimetria troviamo diversi ambienti con una diversa descrizione. Altezza interna H=2,70 mt. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C2 Si evidenzia che lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme allo stato legittimo assentito, con la presenza di difformità edilizie. Inoltre, il piano seminterrato, originariamente costituiva un unico subalterno (sub. 510) unitamente all'unità abitativa sovrastante.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Bondeno n.74 e accesso pedonale dalla scala condominiale di via Bondeno n.74 inoltre è presente un volume non autorizzato chiuso con una porta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Bondeno, n.74 piano S1	95,00 mq	1.972,00€	€ 197.200,00	100,00%	€ 187.340,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - via Bondeno 74 piano S1	20,00 mq	493,00 €	€ 9.860,00	100%	€9.860,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1	58,00 mq	800,00 €	€ 46.400,00	100%	€46.400,00
Valore di stima:					€ 243.600,00

METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Fonti di mercato considerate

- **Listino ufficiale – Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate), anno 2025 – II semestre**

Per **Abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale, ubicate nel Comune di Roma – zona Vitinia (codice zona E81), i valori di mercato risultano compresi tra € **1.550,00/mq** e € **2.200,00/mq** di superficie commerciale.

Il valore medio di riferimento è pertanto:

$$VM = € 1.875,00/mq$$

• **Quotazioni Borsino Immobiliare – Roma zona Vitinia**

Per Abitazioni in stabili di seconda fascia, i valori risultano compresi tra € **1.562,00/mq** e € **2.175,00/mq**.

Il valore medio di riferimento è pertanto:

$$VM = € 1.868,50/mq$$

• **Rilevazioni di mercato locale Immobiliare.it**

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona di riferimento, con particolare riguardo ai prezzi di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento, si rilevano valori medi fino a circa € **2.200,00/mq** per immobili nella via Bondeno.

Determinazione del valore unitario di riferimento

Dall'analisi comparativa dei dati sopra riportati, si assume quale valore medio di riferimento il valore prudenziale pari a: **VM medio = € 1.972,00/mq**

Bene n. 1 (Appartamento mq 95): € 1.972,00/mq × 95 mq = € 187.340,00

Determinazione Del Valore Di Mercato – Coefficiente Riduttivo Per Difformità Edilizie

Alla luce degli elementi emersi nel corso delle verifiche e del sopralluogo, si rileva che il bene oggetto di stima risulta caratterizzato da **significative difformità edilizie rispetto allo stato legittimo assentito**, riconducibili a interventi non autorizzati che hanno comportato ampliamenti nell'intercapedine, sbancamenti di terreno e modifiche distributive interne tali da alterare in modo sostanziale la configurazione originaria dei locali.

Le suddette trasformazioni hanno determinato una condizione di **non piena riconducibilità dello stato attuale allo stato legittimo originario**, con conseguente impossibilità di procedere ad una puntuale distinzione tra porzioni legittime e porzioni abusive ai fini della corretta determinazione analitica dei costi e del valore mediante computo metrico estimativo.

A ciò si aggiungono ulteriori elementi di deprezzamento rappresentati da **condizioni igienico-funzionali non ottimali**, quali presenza di umidità diffusa, scarsa aerazione naturale e limitata illuminazione, che incidono negativamente sulla fruibilità, sulla destinazione d'uso e sulla commerciabilità del bene sul mercato ordinario. Ai fini estimativi, pur assumendo quale riferimento comparativo il mercato delle unità residenziali, si è proceduto ad applicare una **riduzione del 30%** del valore, in considerazione delle suindicate condizioni.

Ne consegue che il valore unitario precedentemente determinato pari a € 1.972,00,00/mq viene ridotto come segue: $\text{€ } 1.972,00/\text{mq} \times 0,70 = \text{€ } 1.380,40 \text{ mq} \times 95 = \text{€ } 131.138,00$

Determinazione del valore di mercato

Bene 2 Cantina

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato della Cantina, in assenza di specifici riferimenti nei listini immobiliari ufficiali relativi a beni analoghi, si basa sull'analisi delle caratteristiche oggettive del bene e sulla sua qualificazione quale pertinenza accessoria di unità immobiliare principale, della quale risultano noti i valori di mercato.

Tali valori vengono assunti a riferimento e successivamente ridotti mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,25, adottato nei casi in cui la cantina non risulti funzionalmente e/o strutturalmente collegata all'unità abitativa principale $\text{€ } 1.972,00/\text{mq} \times 0,25 = 493,00$

Inoltre viene applicata una **riduzione del 30%** per la cantina da intendersi quale sintesi degli effetti derivanti da: difformità urbanistico-edilizie rilevanti, non sanate e non sanabili, alterazione dello stato legittimo dei luoghi, impossibilità di corretta scomposizione estimativa delle parti legittime da quelle abusive, condizioni intrinseche penalizzanti sotto il profilo igienico e funzionale, ridotta commerciabilità e appetibilità sul mercato immobiliare $\text{€ } 493,00/\text{mq} \times 20\text{mq} = \text{€ } 9.860,00 \times 0,70 = \text{€ } 6.902,00$

Conclusioni

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima, determinato mediante metodo sintetico-comparativo e successiva applicazione del coefficiente riduttivo complessivo risulta significativamente inferiore al valore teorico di riferimento, in ragione delle rilevate difformità edilizie e delle condizioni intrinseche del compendio immobiliare.

Determinazione del valore di mercato

BENE 3 Posto auto

Il bene oggetto di stima, costituito da posto auto di superficie commerciale pari a circa 58 mq sito in zona Vitinia (via Bondeno), viene valutato assumendo quale parametro di riferimento i valori medi desunti dalle quotazioni **OMI** e **Borsino Immobiliare**, pari rispettivamente a **circa €/mq 775** e **€/mq 824**, da cui si ricava un valore unitario medio pari a **€/mq 800**.

Il valore teorico dell'immobile, in condizioni ordinarie di mercato e in assenza di criticità, risulta pertanto pari a $(58 \text{ mq} \times \text{€/mq } 800) \text{ € } 46.400,00$

Tuttavia, in considerazione dello stato manutentivo scadente del bene, della presenza di un manufatto abusivo soprastante e della mancata valorizzazione del potenziale frazionamento in più posti auto, si applica un coefficiente riduttivo complessivo prudenziale **pari al 30%**. Ne consegue un valore di mercato attuale stimato in € 32.480, arrotondato a **€ 32.000,00**.

- **Bene n. 1 € 131.138,00**
- **Bene n. 2 € 6.902,00**
- **Bene n. 3 € 32.000,00**

Totale lotto: € 170.040,00

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	15	%

€ 170.040,00 - 25.506,00 = 144.534,00

Valore finale di stima € 144.534,00 arrotondato a € 145.000,00 (centoquarantacinquemilaeuro).

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 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sasso Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbali d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Concessione edilizia e progetto 1978
- ✓ N° 7 Atti d'obbligo
- ✓ N° 8 Fascicolo del Condonò ed elaborato grafico
- ✓ N° 9 Concessione in sanatoria
- ✓ N° 10 Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 11 Tavole Urbanistiche
- ✓ N° 12 Accesso agli atti
- ✓ N° 13 Dia catasto



- ✓ N° 14 Pratica n.99875 del 20115
- ✓ N° 15 Diniego
- ✓ N° 16 Scheda di stima
- ✓ N° 17 Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1

L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. L'immobile oggetto di pignoramento ha consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) ed è posto al piano seminterrato S1 di un villino di tre piani fuori terra. In planimetria catastale è indicato un soggiorno con angolo cottura, due bagni, tre camere e corte esterna invece durante il sopralluogo è emerso che è stata annessa una parte della cantina adiacente realizzando così anche un ripostiglio, una camera e un terzo bagno. Esposizione a Ovest. Altezza interna H=2,70 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona: "Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1

L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. La cantina ha consistenza catastale pari a 68 mq, categoria catastale C/2 (cantina) ed è posto al piano seminterrato. In planimetria troviamo diversi ambienti con una diversa descrizione. Altezza interna H=2,70 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona: "Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Bondeno n.74 e accesso pedonale dalla scala condominiale di via Bondeno n.74 Posto auto di 73 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona: "Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuto nei programmi integrati prevalentemente residenziali (artt. 51,52, 53 delle NTA). - Programma Integrato - PRINT res. mun. XII n.7 Vitinia - Città da Ristrutturare - Municipio IX. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è al piano seminterrato, privo di intercapedine pertanto è umido, freddo e buio.		
Descrizione:	L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. L'immobile oggetto di pignoramento ha consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) ed è posto al piano seminterrato S1 di un villino di tre piani fuori terra. In planimetria catastale è indicato un soggiorno con angolo cottura, due bagni, tre camere e corte esterna invece durante il sopralluogo è emerso che è stata annessa una parte della cantina adiacente realizzando così anche un ripostiglio, una camera e un terzo bagno. Esposizione a Ovest. Altezza interna H=2,70 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	La cantina è al piano seminterrato, buia e in stato di abbandono.		
Descrizione:	L'immobile si trova in via Bondeno nel quartiere Vitinia, area residenziale periferica del Municipio IX-X di Roma, esterna al G.R.A. Il contesto è costituito prevalentemente da palazzine e villini a bassa e media densità, realizzati tra gli anni '60 e '80, con presenza di verde e servizi di quartiere. L'assetto urbanistico è regolare e a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da trasporti pubblici tramite la stazione Vitinia (linea Roma-Lido) e linee ATAC di superficie; buoni i collegamenti stradali con via Ostiense, via Cristoforo Colombo e il Grande Raccordo Anulare. La cantina ha consistenza catastale pari a 68 mq, categoria catastale C/2 (cantina) ed è posto al piano seminterrato. In planimetria troviamo diversi ambienti con una diversa descrizione. Altezza interna H=2,70 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bondeno 74, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1125, Part. 2157, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, in cui sono presenti vari materiali di risulta, un volume non autorizzato e in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Il posto auto è all'interno di un'autorimessa, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Bondeno n.74 e accesso pedonale dalla scala condominiale di via Bondeno n.74 Posto auto di 73 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®