

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marziale Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 01483500524

P.zza Salimbeni, 3
53100 - Siena (SI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.450,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 29/06/2025, il sottoscritto Ing. Marziale Luca, con studio in Via Sant'andrea, 30 - 00019 - Tivoli (RM), email luca.marziale@yahoo.it, PEC luca.marziale@geopec.it, Tel. 3477768098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T

Trattasi di porzione di un fabbricato sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM), e precisamente di un appartamento posto al piano sotto-strada e terra.

DESCRIZIONE GENERALE ED ARCHITETTONICA

L'immobile oggetto di analisi si colloca nel cuore del tessuto storico di Campagnano di Roma, più precisamente in via Gobetti, 10 e si inserisce in una tipica cortina edilizia di un borgo antico. La struttura esterna del fabbricato si presenta come una costruzione di stampo tradizionale, verosimilmente di origine non recente, che riflette l'architettura vernacolare della zona a nord della Capitale.

Dal punto di vista tecnico-costruttivo, l'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura. L'esame dei prospetti laterali, meno rifiniti, rivela l'uso massiccio di blocchi di tufo e pietrame misto, materiale tipico dell'area vulcanica laziale, che conferisce all'immobile solidità e un forte legame cromatico e materico con il territorio.

Analisi della Facciata

La facciata principale e quelle laterali mostrano una certa eterogeneità stilistica, probabilmente frutto di interventi avvenuti in epoche diverse. Alcune parti del fabbricato sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato in color giallo ocra. Questa sezione presenta l'ingresso dell'immobile staggiato caratterizzato da un portone antico contraddistinto da un arco a tutto sesto con cornice in rilievo bianca. Si notano soglie e gradini d'ingresso in pietra, verosimilmente travertino o pietra locale che versano in condizioni di evidente usura e pessimo stato manutentivo. Le altre sezioni del fabbricato mostrano la muratura "faccia a vista". Qui la facciata è più grezza, dominata dal grigio-bruno dei blocchi di tufo e dai giunti di malta, interrotta da grandi portali ad arco che suggeriscono la presenza di locali magazzino, cantine o ex botteghe al piano strada. Gli infissi presenti appaiono misti: alcuni sembrano di fattura più recente, mentre altri, come il portone in legno a doghe diagonali ivi presente, mostrano chiaramente i segni del tempo, con ferramenta arrugginita e legno usurato.

Stato Manutentivo

Lo stato di conservazione complessivo appare mediocre/discreto, con evidenti differenze tra le varie porzioni dell'immobile. Le parti intonacate mostrano segni di usura, con macchie di umidità di risalita alla base che mostrano una "zoccolatura" degradata e distacchi parziali della pittura. Le parti in pietra, sebbene strutturalmente solide, necessitano di pulizia e stuccatura dei giunti. Il portone in legno già descritto versa in cattivo stato manutentivo e necessiterebbe di un restauro conservativo o di sostituzione.

Zona e Contesto Circostante

L'immobile è inserito in un contesto urbano di centro storico, caratterizzato da strade strette e tortuose, asfaltate ma prive di marciapiedi rialzati, dove il transito e la sosta delle auto avvengono a ridosso delle

abitazioni. La conformazione suggerisce una zona a traffico limitato o comunque di difficile percorrenza per mezzi pesanti. Il contesto è denso, con edifici addossati l'uno all'altro che creano zone d'ombra e scorci suggestivi. In sintesi, si tratta di un immobile dal forte carattere storico, tipico dei borghi della provincia romana, che pur presentando buone potenzialità abitative e architettoniche, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate e sugli infissi per essere riportato al suo pieno decoro.

SALONE CON ANGOLO COTTURA PIANO TERRA

Dal portone di ingresso ad arco, leggermente rialzato rispetto alla sede stradale, si accede all'interno dell'unità staggita. L'accesso, come detto, avviene tramite un'antica porta inserita in una cornice ad arco, sormontata da un infisso vetrato con lunetta superiore, protetta all'esterno da una grata in ferro lavorato, elemento che garantisce l'illuminazione naturale principale e conferma la storicità dell'edificio. Entrando, l'ambiente si configura come un unico vano "open space" che accoglie le funzioni di soggiorno, pranzo e cucina.

Lo spazio è caratterizzato da una copertura con travi in legno a vista e tavolato, interamente tinteggiati di bianco per aumentare la luminosità dell'ambiente. Sulla parete di fondo si nota un camino angolare tradizionale in muratura, che arricchisce il contesto rustico della stanza. La zona operativa, ovvero l'angolo cottura è arredata con una cucina componibile moderna dai toni chiari e rivestimento parietale (paraschizzi) in piastrelle ceramiche posate in diagonale. Sulla parete opposta all'ingresso, è visibile una scala interna in muratura, piuttosto ripida e stretta, che conduce al piano seminterrato sottostante dell'appartamento.

Stato Manutentivo ed Elementi da Ripristinare

Dall'analisi iniziale è possibile notare come diversi elementi denotino uno stato manutentivo non ottimale che necessita certamente di riqualificazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica monocottura di vecchia fattura, che appaiono datate e con fughe scure, suggerendo l'opportunità di una sostituzione o di una pulizia profonda. Le pareti, sebbene tinteggiate di bianco, mostrano superfici irregolari tipiche delle murature antiche, ma in alcuni punti, specie vicino al soffitto e negli angoli, la finitura dell'intonaco appare grezza ed approssimativa. L'illuminazione naturale sembra affidata quasi esclusivamente alla porta d'ingresso vetrata e a una piccola finestrella nell'angolo cottura. Data la profondità dell'ambiente, potrebbe esserci una carenza nei rapporti aeroilluminanti. La scala che scende al piano inferiore appare priva di adeguati spazi di manovra e con una pendenza che potrebbe non rispettare le attuali normative di sicurezza e accessibilità, configurandosi come scala di servizio o accessoria piuttosto che per vani abitabili. Andrebbe verificata la corretta espulsione dei fumi del camino e della cappa cucina, considerando la densità edilizia esterna e la posizione e grandezza delle aperture, che appare verosimilmente insufficiente.

BAGNO PIANO TERRA

Il bagno si presenta come un ambiente di servizio dalle dimensioni estremamente ridotte e dalla pianta stretta e allungata. La caratteristica architettonica di maggior rilievo è la copertura, costituita da un solaio con travi in legno a vista e tavolato, tinteggiati di bianco, che conferisce verticalità al piccolo vano. Le pareti sono rivestite fino a circa metà altezza con piastrelle di ceramica a motivi geometrici su toni gialli/arancio, tipiche degli anni '70/'80. La pavimentazione è in cotto o gres rosso. La dotazione igienica appare essenziale e datata: è visibile un vaso sanitario con cassetta di scarico "alta" in ceramica posizionata quasi a soffitto, collegata tramite tubazione esterna. È presente un piccolo piatto doccia con doccino installato direttamente a parete. Lo stato di conservazione del servizio igienico è scadente e necessita di una ristrutturazione radicale. Gli intonaci, le murature ed il soffitto mostrano evidenti segni di degrado, con distacchi di pittura, sfarinamento dell'intonaco e probabili macchie dovute a umidità di condensa o infiltrazione. L'impiantistica idraulica appare obsoleta, con tubazioni esterne e rubinetteria vetusta. Anche l'impianto elettrico, costituito da prese e interruttori visibili sulle piastrelle, sembra datato e potrebbe non essere conforme alle attuali norme di sicurezza per i locali umidi. La cassetta di scarico alta e i sanitari sono vecchi e necessitano di sostituzione per garantire funzionalità e igiene. Si rilevano potenziali criticità urbanistiche soprattutto per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti. Invero è rinvenibile solo una piccolissima apertura che potrebbe risultare insufficiente a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale. In assenza di finestra adeguata, sarebbe necessaria l'installazione di un impianto di aspirazione forzata, che non è rinvenibile. La superficie calpestabile e la larghezza del vano

sembrano al limite o inferiori agli standard minimi di abitabilità odierni, rendendo l'uso dello spazio poco agevole.

CAMERA PIANO TERRA

La camera, ubicata al piano terra, si presenta come un ambiente di dimensioni generose, tipico delle strutture con murature spesse inserite in contesti storici. L'elemento architettonico più distintivo e di pregio è la copertura, realizzata con un solaio in legno con travi e tavolato a vista, interamente tinteggiato di bianco. Questa soluzione contribuisce a rendere l'ambiente più luminoso e conferisce un carattere rustico ed elegante, in linea con l'architettura del resto dell'appartamento. L'illuminazione naturale è garantita da una singola finestra, che appare di dimensioni moderate, posizionata sulla parete di fondo e dotata di scuri interni. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o gres. Nel complesso, lo stato manutentivo della stanza appare appena sufficiente, sebbene si notino alcuni aspetti che richiederebbero ripristino o miglioramento. Le travi in legno, pur essendo un pregio, necessitano di manutenzione e restauro, dato che le superfici appaiono in alcuni punti usurate o non perfettamente omogenee. Sebbene non si notino gravi ammaloramenti come distacchi o tracce evidenti di umidità di risalita, l'intonaco e la tinteggiatura sembrano aver bisogno di essere rinnovati per uniformità e igiene. Anche gli infissi, data la loro foggia tradizionale, suggeriscono la necessità di revisione per migliorarne l'isolamento termico e acustico. La principale criticità urbanistica e abitativa che potrebbe emergere in un contesto come questo riguarda il rapporto aeroilluminante.

STANZINO/DISIMPEGNO PIANO TERRA

L'ambiente si presenta come un vano di raccordo o disimpegno, attualmente adibito anche a studio/ripostiglio. Si tratta di un locale con forte carattere rustico, tipico delle costruzioni storiche. Le pareti sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione presenta un rivestimento in piastrelle di cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Una delle caratteristiche principali è la presenza di un camino incassato a parete in un angolo della stanza, con focolare rivestito in mattoni, che ne rafforza l'atmosfera tradizionale. Una porta interna sulla sinistra conduce ad un altro vano. Nel complesso, il locale è in uno stato manutentivo discreto, pur presentando aree di usura delle pareti il cui intonaco appare disomogeneo e in alcuni punti e necessiterebbe di un rinnovamento. Le piastrelle in cotto sono funzionali al contesto, ma potrebbero beneficiare di un trattamento o di una pulizia profonda per ripristinarne l'aspetto. Trattandosi verosimilmente di un disimpegno o di un vano accessorio, le criticità principali riguardano l'abitabilità, aerazione e ventilazione, ciò tenuto conto anche della presenza del camino. Non essendovi finestre è cruciale verificare se il locale soddisfi i requisiti minimi di ventilazione naturale per un vano abitabile.

PIANO SEMINTERRATO

SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO

L'ambiente si presenta come un ampio soggiorno ricavato nel piano seminterrato dell'edificio. L'accesso avviene tramite una scala interna in muratura che scende dal piano superiore, dotata di una ringhiera metallica semplice. Il pavimento è rivestito in piastrelle ceramiche, verosimilmente cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Contrariamente ai piani superiori (che presentavano travi a vista), il soffitto qui è piano e intonacato. Le altezze, andrebbero verificate, ma l'ambiente appare sufficientemente alto. L'ambiente funge da collegamento per altri vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare ed evidenziano segni di usura sull'intonaco e possibili tracce di umidità di risalita o da condensa lungo la base delle pareti. La parete in corrispondenza della scala mostra intonaco parzialmente ammalorato. Lo stato manutentivo è nel complesso scarso. Inoltre sussisterebbero criticità e dubbi circa l'abitabilità e la salubrità degli ambienti, data l'inadeguata presenza di finestre atte a garantire un'adeguata areazione ed illuminazione degli ambienti.

CAMERA DA LETTO PIANO SEMINTERRATO

L'ambiente in esame è una camera da letto ubicata al piano seminterrato. Lo spazio è regolare, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il pavimento è in parquet o laminato a doghe chiare. La stanza è caratterizzata dalla presenza di illuminazione naturale, garantita da una finestra a sviluppo verticale. La porta

interna è in legno chiaro. L'altezza del soffitto appare standard per un seminterrato che è stato adattato ad uso abitativo. Lo stato manutentivo della stanza è sufficiente, ma presenta alcuni aspetti da migliorare. Le pareti, infatti, mostrano segni di usura, in particolare lungo la zoccolatura (battiscopa) e agli angoli, dove si intravedono leggere tracce di umidità, nonché scritte/disegni che necessitano di essere eliminate con una nuova tinteggiatura. L'ambiente sembra utilizzare un radiatore elettrico mobile, che evidenzia come non vi sia un adeguato impianto di riscaldamento termico. Possibili criticità urbanistiche si rinvergono nell'abitabilità e nel rapporto aeroilluminante dell'ambiente che appare non del tutto adeguato.

BAGNO PIANO SEMINTERRATO

Dal salone principale del piano seminterrato si accede ad un piccolo bagno di servizio, caratterizzato da una geometria stretta e allungata. Le pareti sono rivestite a mezza altezza con piastrelle di colore chiaro, sopra le quali è presente un intonaco tinteggiato di bianco. La pavimentazione è in piastrelle chiare. La dotazione comprende un vaso sanitario, un bidet e un lavabo a colonna. Si nota anche la presenza di un boiler elettrico installato a parete. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola apertura o finestrella posta in alto sulla parete laterale che affaccia e trae luce ed aria dalla stanza da letto adiacente. Il bagno versa in uno stato manutentivo scarso e le finiture sono datate e necessitano di ristrutturazione ed ammodernamento. L'intonaco nella parte superiore della parete, specialmente in prossimità del soffitto, mostra segni di usura e possibili macchie. L'installazione di un boiler a vista non è esteticamente ottimale. Trattandosi di un bagno in un piano seminterrato, la criticità principale risiede nella sua conformità abitativa: la piccola apertura, potrebbe non essere sufficiente a garantire il rapporto aeroilluminante e il ricambio d'aria richiesti dai regolamenti edilizi per un locale igienico. Tantomeno sembrerebbe rinvenirsi un adeguato sistema di aspirazione forzata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare che si sviluppa su due piani confina nel suo insieme:

- a nord con unità immobiliare sub.2 e sub.501;
- a sud con spazio condominiale avente accesso dal civ.8;
- ad est con la Via G. Marconi;
- ad ovest con la Via P. Gioberti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,80 m	S1 e Terra
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1983 al 19/05/1993		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 19/05/1993 al 29/11/2006		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 29/11/2006 al 05/03/2015		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI

		Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 05/03/2015 al 21/09/2015		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 29/09/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 22/06/2017		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 VANI Superficie catastale 124 mq Rendita € 284,05 Piano S1-T
Dal 22/06/2017 al 21/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 123 mq Rendita € 440,28 Piano S1-T
Dal 21/11/2017 al 22/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 123 mq Rendita € 440,28 Piano S1-T
Dal 22/06/2018 al 15/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 7, Sub. 22 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 123 mq Rendita € 440,28 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	7	22		A4	3	5,5 VANI	123 mq	440,28 €	S1-T	

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare necessita di ristrutturazione in particolare al piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita di ristrutturazione, in particolare alla porzione immobiliare posta al piano terra.

PARTI COMUNI

Unità immobiliare con accesso indipendente e propria autonomia funzionale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si sono riscontrati alcuna servitù, censo, livello, uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile possiede strutture verticali in muratura portante dello spessore di cm.50 circa, mentre quelle orizzontali sono in legno; la copertura è a tetto a falde

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è abitata dal debitore ed dal su nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1983 al 29/11/2006		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO VALERI	12/02/1983	1531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	19/02/1983	4925	4086

Dal 29/11/2006 al
05/03/2015Dal 05/03/2015 al
21/11/2017Dal 21/11/2017 al
15/09/2025

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	29/11/2006		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	29/08/2007	68078	34495
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro ROMA	27/06/2007	12	545
DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	05/03/2015		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	21/10/2016	48076	32904
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro VITERBO	14/07/2015	1916	9990
ATTO DI COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO BELISARIO ALFREDO	21/11/2017	2035	1232
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	28/11/2017	55659	38278
Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 05/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Trascritto a ROMA il 28/11/2017
Reg. gen. 55681 - Reg. part. 9858
Quota: 1/1
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA2 il 23/05/2025
Reg. gen. 29301 - Reg. part. 21074
Quota: 1/1
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 3.000,00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

L'ultimo titolo abilitativo presente presso l'ufficio tecnico comunale è a Comunicazione di Inizio Attività Asseverata prot.23139 del 16/06/2017, per una diversa distribuzione degli spazi interni

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'ultimo titolo abilitativo presente presso l'ufficio tecnico comunale è la Comunicazione di Inizio Attività Asseverata prot.23139 del 16/06/2017, per una diversa distribuzione degli spazi interni

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.

L'unità immobiliare risulta conforme alla Comunicazione di Inizio Attività Asseverata prot.23139 del 16/06/2017

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T Trattasi di porzione di un fabbricato sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM), e precisamente di un appartamento posto al piano sotto-strada e terra. DESCRIZIONE GENERALE ED ARCHITETTONICA L'immobile oggetto di analisi si colloca nel cuore del tessuto storico di Campagnano di Roma, più precisamente in via Gobetti, 10 e si inserisce in una tipica cortina edilizia di un borgo antico. La

struttura esterna del fabbricato si presenta come una costruzione di stampo tradizionale, verosimilmente di origine non recente, che riflette l'architettura vernacolare della zona a nord della Capitale. Dal punto di vista tecnico-costruttivo, l'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura. L'esame dei prospetti laterali, meno rifiniti, rivela l'uso massiccio di blocchi di tufo e pietrame misto, materiale tipico dell'area vulcanica laziale, che conferisce all'immobile solidità e un forte legame cromatico e materico con il territorio. Analisi della Facciata La facciata principale e quelle laterali mostrano una certa eterogeneità stilistica, probabilmente frutto di interventi avvenuti in epoche diverse. Alcune parti del fabbricato sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato in color giallo ocra. Questa sezione presenta l'ingresso dell'immobile staggito caratterizzato da un portone antico contraddistinto da un arco a tutto sesto con cornice in rilievo bianca. Si notano soglie e gradini d'ingresso in pietra, verosimilmente travertino o pietra locale che versano in condizioni di evidente usura e pessimo stato manutentivo. Le altre sezioni del fabbricato mostrano la muratura "faccia a vista". Qui la facciata è più grezza, dominata dal grigio-bruno dei blocchi di tufo e dai giunti di malta, interrotta da grandi portali ad arco che suggeriscono la presenza di locali magazzino, cantine o ex botteghe al piano strada. Gli infissi presenti appaiono misti: alcuni sembrano di fattura più recente, mentre altri, come il portone in legno a doghe diagonali ivi presente, mostrano chiaramente i segni del tempo, con ferramenta arrugginita e legno usurato. Stato Manutentivo Lo stato di conservazione complessivo appare mediocre/discreto, con evidenti differenze tra le varie porzioni dell'immobile. Le parti intonacate mostrano segni di usura, con macchie di umidità di risalita alla base che mostrano una "zoccolatura" degradata e distacchi parziali della pittura. Le parti in pietra, sebbene strutturalmente solide, necessitano di pulizia e stuccatura dei giunti. Il portone in legno già descritto versa in cattivo stato manutentivo e necessiterebbe di un restauro conservativo o di sostituzione. Zona e Contesto Circostante L'immobile è inserito in un contesto urbano di centro storico, caratterizzato da strade strette e tortuose, asfaltate ma prive di marciapiedi rialzati, dove il transito e la sosta delle auto avvengono a ridosso delle abitazioni. La conformazione suggerisce una zona a traffico limitato o comunque di difficile percorrenza per mezzi pesanti. Il contesto è denso, con edifici addossati l'uno all'altro che creano zone d'ombra e scorci suggestivi. In sintesi, si tratta di un immobile dal forte carattere storico, tipico dei borghi della provincia romana, che pur presentando buone potenzialità abitative e architettoniche, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate e sugli infissi per essere riportato al suo pieno decoro. SALONE CON ANGOLO COTTURA PIANO TERRA Dal portone di ingresso ad arco, leggermente rialzato rispetto alla sede stradale, si accede all'interno dell'unità staggita. L'accesso, come detto, avviene tramite un'antica porta inserita in una cornice ad arco, sormontata da un infisso vetrato con lunetta superiore, protetta all'esterno da una grata in ferro lavorato, elemento che garantisce l'illuminazione naturale principale e conferma la storicità dell'edificio. Entrando, l'ambiente si configura come un unico vano "open space" che accoglie le funzioni di soggiorno, pranzo e cucina. Lo spazio è caratterizzato da una copertura con travi in legno a vista e tavolato, interamente tinteggiati di bianco per aumentare la luminosità dell'ambiente. Sulla parete di fondo si nota un camino angolare tradizionale in muratura, che arricchisce il contesto rustico della stanza. La zona operativa, ovvero l'angolo cottura è arredata con una cucina componibile moderna dai toni chiari e rivestimento parietale (paraschizzi) in piastrelle ceramiche posate in diagonale. Sulla parete opposta all'ingresso, è visibile una scala interna in muratura, piuttosto ripida e stretta, che conduce al piano seminterrato sottostante dell'appartamento. Stato Manutentivo ed Elementi da Ripristinare Dall'analisi iniziale è possibile notare come diversi elementi denotino uno stato manutentivo non ottimale che necessita certamente di riqualificazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica monocottura di vecchia fattura, che appaiono datate e con fughe scure, suggerendo l'opportunità di una sostituzione o di una pulizia profonda. Le pareti, sebbene tinteggiate di bianco, mostrano superfici irregolari tipiche delle murature antiche, ma in alcuni punti, specie vicino al soffitto e negli angoli, la finitura dell'intonaco appare grezza ed approssimativa. L'illuminazione naturale sembra affidata quasi esclusivamente alla porta d'ingresso vetrata e a una piccola finestrella nell'angolo cottura. Data la profondità dell'ambiente, potrebbe esserci una carenza nei rapporti aeroilluminanti. La scala che scende al piano inferiore appare priva di adeguati spazi di manovra e con

una pendenza che potrebbe non rispettare le attuali normative di sicurezza e accessibilità, configurandosi come scala di servizio o accessoria piuttosto che per vani abitabili. Andrebbe verificata la corretta espulsione dei fumi del camino e della cappa cucina, considerando la densità edilizia esterna e la posizione e grandezza delle aperture, che appare verosimilmente insufficiente. BAGNO PIANO TERRA Il bagno si presenta come un ambiente di servizio dalle dimensioni estremamente ridotte e dalla pianta stretta e allungata. La caratteristica architettonica di maggior rilievo è la copertura, costituita da un solaio con travi in legno a vista e tavolato, tinteggiati di bianco, che conferisce verticalità al piccolo vano. Le pareti sono rivestite fino a circa metà altezza con piastrelle di ceramica a motivi geometrici su toni gialli/arancio, tipiche degli anni '70/'80. La pavimentazione è in cotto o gres rosso. La dotazione igienica appare essenziale e datata: è visibile un vaso sanitario con cassetta di scarico "alta" in ceramica posizionata quasi a soffitto, collegata tramite tubazione esterna. È presente un piccolo piatto doccia con doccino installato direttamente a parete. Lo stato di conservazione del servizio igienico è scadente e necessita di una ristrutturazione radicale. Gli intonaci, le murature ed il soffitto mostrano evidenti segni di degrado, con distacchi di pittura, sfarinamento dell'intonaco e probabili macchie dovute a umidità di condensa o infiltrazione. L'impiantistica idraulica appare obsoleta, con tubazioni esterne e rubinetteria vetusta. Anche l'impianto elettrico, costituito da prese e interruttori visibili sulle piastrelle, sembra datato e potrebbe non essere conforme alle attuali norme di sicurezza per i locali umidi. La cassetta di scarico alta e i sanitari sono vecchi e necessitano di sostituzione per garantire funzionalità e igiene. Si rilevano potenziali criticità urbanistiche soprattutto per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti. Invero è rinvenibile solo una piccolissima apertura che potrebbe risultare insufficiente a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale. In assenza di finestra adeguata, sarebbe necessaria l'installazione di un impianto di aspirazione forzata, che non è rinvenibile. La superficie calpestabile e la larghezza del vano sembrano al limite o inferiori agli standard minimi di abitabilità odierni, rendendo l'uso dello spazio poco agevole. CAMERA PIANO TERRA La camera, ubicata al piano terra, si presenta come un ambiente di dimensioni generose, tipico delle strutture con murature spesse inserite in contesti storici. L'elemento architettonico più distintivo e di pregio è la copertura, realizzata con un solaio in legno con travi e tavolato a vista, interamente tinteggiato di bianco. Questa soluzione contribuisce a rendere l'ambiente più luminoso e conferisce un carattere rustico ed elegante, in linea con l'architettura del resto dell'appartamento. L'illuminazione naturale è garantita da una singola finestra, che appare di dimensioni moderate, posizionata sulla parete di fondo e dotata di scuri interni. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o gres. Nel complesso, lo stato manutentivo della stanza appare appena sufficiente, sebbene si notino alcuni aspetti che richiederebbero ripristino o miglioramento. Le travi in legno, pur essendo un pregio, necessitano di manutenzione e restauro, dato che le superfici appaiono in alcuni punti usurate o non perfettamente omogenee. Sebbene non si notino gravi ammaloramenti come distacchi o tracce evidenti di umidità di risalita, l'intonaco e la tinteggiatura sembrano aver bisogno di essere rinnovati per uniformità e igiene. Anche gli infissi, data la loro foggia tradizionale, suggeriscono la necessità di revisione per migliorarne l'isolamento termico e acustico. La principale criticità urbanistica e abitativa che potrebbe emergere in un contesto come questo riguarda il rapporto aeroilluminante. STANZINO/DISIMPEGNO PIANO TERRA L'ambiente si presenta come un vano di raccordo o disimpegno, attualmente adibito anche a studio/ripostiglio. Si tratta di un locale con forte carattere rustico, tipico delle costruzioni storiche. Le pareti sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione presenta un rivestimento in piastrelle di cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Una delle caratteristiche principali è la presenza di un camino incassato a parete in un angolo della stanza, con focolare rivestito in mattoni, che ne rafforza l'atmosfera tradizionale. Una porta interna sulla sinistra conduce ad un altro vano. Nel complesso, il locale è in uno stato manutentivo discreto, pur presentando aree di usura delle pareti il cui intonaco appare disomogeneo e in alcuni punti e necessiterebbe di un rinnovamento. Le piastrelle in cotto sono funzionali al contesto, ma potrebbero beneficiare di un trattamento o di una pulizia profonda per ripristinarne l'aspetto. Trattandosi verosimilmente di un disimpegno o di un vano accessorio, le criticità principali riguardano l'abitabilità, aerazione e ventilazione, ciò tenuto conto anche della presenza del camino. Non essendovi finestre è

cruciale verificare se il locale soddisfi i requisiti minimi di ventilazione naturale per un vano abitabile

PIANO SEMINTERRATO SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO L'ambiente si presenta come un ampio soggiorno ricavato nel piano seminterrato dell'edificio. L'accesso avviene tramite una scala interna in muratura che scende dal piano superiore, dotata di una ringhiera metallica semplice. Il pavimento è rivestito in piastrelle ceramiche, verosimilmente cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Contrariamente ai piani superiori (che presentavano travi a vista), il soffitto qui è piano e intonacato. Le altezze, andrebbero verificate, ma l'ambiente appare sufficientemente alto. L'ambiente funge da collegamento per altri vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare ed evidenziano segni di usura sull'intonaco e possibili tracce di umidità di risalita o da condensa lungo la base delle pareti. La parete in corrispondenza della scala mostra intonaco parzialmente ammalorato. Lo stato manutentivo è nel complesso scarso. Inoltre sussisterebbero criticità e dubbi circa l'abitabilità e la salubrità degli ambienti, data l'inadeguata presenza di finestre atte a garantire un'adeguata areazione ed illuminazione degli ambienti.

CAMERA DA LETTO PIANO SEMINTERRATO L'ambiente in esame è una camera da letto ubicata al piano seminterrato. Lo spazio è regolare, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il pavimento è in parquet o laminato a doghe chiare. La stanza è caratterizzata dalla presenza di illuminazione naturale, garantita da una finestra a sviluppo verticale. La porta interna è in legno chiaro. L'altezza del soffitto appare standard per un seminterrato che è stato adattato ad uso abitativo. Lo stato manutentivo della stanza è sufficiente, ma presenta alcuni aspetti da migliorare. Le pareti, infatti, mostrano segni di usura, in particolare lungo la zoccolatura (battiscopa) e agli angoli, dove si intravedono leggere tracce di umidità, nonché scritte/disegni che necessitano di essere eliminate con una nuova tinteggiatura. L'ambiente sembra utilizzare un radiatore elettrico mobile, che evidenzia come non vi sia un adeguato impianto di riscaldamento termico. Possibili criticità urbanistiche si rinvencono nell'abitabilità e nel rapporto aeroilluminante dell'ambiente che appare non del tutto adeguato.

BAGNO PIANO SEMINTERRATO Dal salone principale del piano seminterrato si accede ad un piccolo bagno di servizio, caratterizzato da una geometria stretta e allungata. Le pareti sono rivestite a mezza altezza con piastrelle di colore chiaro, sopra le quali è presente un intonaco tinteggiato di bianco. La pavimentazione è in piastrelle chiare. La dotazione comprende un vaso sanitario, un bidet e un lavabo a colonna. Si nota anche la presenza di un boiler elettrico installato a parete. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola apertura o finestrella posta in alto sulla parete laterale che affaccia e trae luce ed aria dalla stanza da letto adiacente. Il bagno versa in uno stato manutentivo scarso e le finiture sono datate e necessitano di ristrutturazione ed ammodernamento. L'intonaco nella parte superiore della parete, specialmente in prossimità del soffitto, mostra segni di usura e possibili macchie. L'installazione di un boiler a vista non è esteticamente ottimale. Trattandosi di un bagno in un piano seminterrato, la criticità principale risiede nella sua conformità abitativa: la piccola apertura, potrebbe non essere sufficiente a garantire il rapporto aeroilluminante e il ricambio d'aria richiesti dai regolamenti edilizi per un locale igienico. Tantomeno sembrerebbe rinvenirsi un adeguato sistema di aspirazione forzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 7, Sub. 22, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 80.500,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di € 700,00 (settecento//00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T	115,00 mq	700,00 €/mq	€ 80.500,00	100,00%	€ 80.500,00
Valore di stima:					€ 80.500,00

Valore di stima: € 80.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario del 10% del valore, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e oneri gravanti sul bene	10,00	%

Valore finale di stima: € 72.450,00

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, supportato dai valori desunti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, adottando i dovuti coefficienti correttivi in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione e vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.700,00

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

Tivoli, li 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marziale Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di vendita rep.2035 del 21/11/2017 (Aggiornamento al 02/02/2026)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - documentazione urbanistica cila prot.23139 del 16/06/2017 (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetri catastale (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria dello stato di fatto (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/01/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep.40808/1991 - Piano S1 (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rep.1531/1983 - Pino Terra (Aggiornamento al 04/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T
Trattasi di porzione di un fabbricato sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM), e precisamente di un appartamento posto al piano sotto-strada e terra. DESCRIZIONE GENERALE ED ARCHITETTONICA
L'immobile oggetto di analisi si colloca nel cuore del tessuto storico di Campagnano di Roma, più precisamente in via Gobetti, 10 e si inserisce in una tipica cortina edilizia di un borgo antico. La struttura esterna del fabbricato si presenta come una costruzione di stampo tradizionale, verosimilmente di origine non recente, che riflette l'architettura vernacolare della zona a nord della Capitale. Dal punto di vista tecnico-costruttivo, l'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura. L'esame dei prospetti laterali, meno rifiniti, rivela l'uso massiccio di blocchi di tufo e pietrame misto, materiale tipico dell'area vulcanica laziale, che conferisce all'immobile solidità e un forte legame cromatico e materico con il territorio. Analisi della Facciata La facciata principale e quelle laterali mostrano una certa eterogeneità stilistica, probabilmente frutto di interventi avvenuti in epoche diverse. Alcune parti del fabbricato sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato in color giallo ocra. Questa sezione presenta l'ingresso dell'immobile staggito caratterizzato da un portone antico contraddistinto da un arco a tutto sesto con cornice in rilievo bianca. Si notano soglie e gradini d'ingresso in pietra, verosimilmente travertino o pietra locale che versano in condizioni di evidente usura e pessimo stato manutentivo. Le altre sezioni del fabbricato mostrano la muratura "faccia a vista". Qui la facciata è più grezza, dominata dal grigio-bruno dei blocchi di tufo e dai giunti di malta, interrotta da grandi portali ad arco che suggeriscono la presenza di locali magazzino, cantine o ex botteghe al piano strada. Gli infissi presenti appaiono misti: alcuni sembrano di fattura più recente, mentre altri, come il portone in legno a doghe diagonali ivi presente, mostrano chiaramente i segni del tempo, con ferramenta arrugginita e legno usurato. Stato Manutentivo Lo stato di conservazione complessivo appare mediocre/discreto, con evidenti differenze tra le varie porzioni dell'immobile. Le parti intonacate mostrano segni di usura, con macchie di umidità di risalita alla base che mostrano una "zoccolatura" degradata e distacchi parziali della pittura. Le parti in pietra, sebbene strutturalmente solide, necessitano di pulizia e stuccatura dei giunti. Il portone in legno già descritto versa in cattivo stato manutentivo e necessiterebbe di un restauro conservativo o di sostituzione. Zona e Contesto Circostante L'immobile è inserito in un contesto urbano di centro storico, caratterizzato da strade strette e tortuose, asfaltate ma prive di marciapiedi rialzati, dove il transito e la sosta delle auto avvengono a ridosso delle abitazioni. La conformazione suggerisce una zona a traffico limitato o comunque di difficile percorrenza per mezzi pesanti. Il contesto è denso, con edifici addossati l'uno all'altro che creano zone d'ombra e scorci suggestivi. In sintesi, si tratta di un immobile dal forte carattere storico, tipico dei borghi della provincia romana, che pur presentando buone potenzialità abitative e architettoniche, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate e sugli infissi per essere riportato al suo pieno decoro. SALONE CON ANGOLO COTTURA PIANO TERRA Dal portone di ingresso ad arco, leggermente rialzato rispetto alla sede stradale, si accede all'interno dell'unità staggita. L'accesso, come detto, avviene tramite un'antica porta inserita in una cornice ad arco, sormontata da un infisso vetrato con lunetta superiore, protetta all'esterno da una grata in ferro lavorato, elemento che garantisce l'illuminazione naturale principale e conferma la storicità dell'edificio. Entrando, l'ambiente si configura come un unico vano "open space" che accoglie le funzioni di soggiorno, pranzo e cucina. Lo spazio è caratterizzato da una copertura con travi in legno a vista e tavolato, interamente tinteggiati di bianco per aumentare la luminosità dell'ambiente. Sulla parete di fondo si nota un camino angolare tradizionale in muratura, che arricchisce il contesto rustico della stanza. La zona operativa, ovvero l'angolo cottura è arredata con una cucina componibile moderna dai toni chiari e rivestimento parietale (paraschizzi) in piastrelle ceramiche posate in diagonale. Sulla parete opposta all'ingresso, è visibile una scala interna in muratura, piuttosto ripida e stretta, che

conduce al piano seminterrato sottostante dell'appartamento. Stato Manutentivo ed Elementi da Ripristinare Dall'analisi iniziale è possibile notare come diversi elementi denotino uno stato manutentivo non ottimale che necessita certamente di riqualificazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica monocottura di vecchia fattura, che appaiono datate e con fughe scure, suggerendo l'opportunità di una sostituzione o di una pulizia profonda. Le pareti, sebbene tinteggiate di bianco, mostrano superfici irregolari tipiche delle murature antiche, ma in alcuni punti, specie vicino al soffitto e negli angoli, la finitura dell'intonaco appare grezza ed approssimativa. L'illuminazione naturale sembra affidata quasi esclusivamente alla porta d'ingresso vetrata e a una piccola finestrella nell'angolo cottura. Data la profondità dell'ambiente, potrebbe esserci una carenza nei rapporti aeroilluminanti. La scala che scende al piano inferiore appare priva di adeguati spazi di manovra e con una pendenza che potrebbe non rispettare le attuali normative di sicurezza e accessibilità, configurandosi come scala di servizio o accessoria piuttosto che per vani abitabili. Andrebbe verificata la corretta espulsione dei fumi del camino e della cappa cucina, considerando la densità edilizia esterna e la posizione e grandezza delle aperture, che appare verosimilmente insufficiente.

BAGNO PIANO TERRA Il bagno si presenta come un ambiente di servizio dalle dimensioni estremamente ridotte e dalla pianta stretta e allungata. La caratteristica architettonica di maggior rilievo è la copertura, costituita da un solaio con travi in legno a vista e tavolato, tinteggiati di bianco, che conferisce verticalità al piccolo vano. Le pareti sono rivestite fino a circa metà altezza con piastrelle di ceramica a motivi geometrici su toni gialli/arancio, tipiche degli anni '70/'80. La pavimentazione è in cotto o gres rosso. La dotazione igienica appare essenziale e datata: è visibile un vaso sanitario con cassetta di scarico "alta" in ceramica posizionata quasi a soffitto, collegata tramite tubazione esterna. È presente un piccolo piatto doccia con doccino installato direttamente a parete. Lo stato di conservazione del servizio igienico è scadente e necessita di una ristrutturazione radicale. Gli intonaci, le murature ed il soffitto mostrano evidenti segni di degrado, con distacchi di pittura, sfarinamento dell'intonaco e probabili macchie dovute a umidità di condensa o infiltrazione. L'impiantistica idraulica appare obsoleta, con tubazioni esterne e rubinetteria vetusta. Anche l'impianto elettrico, costituito da prese e interruttori visibili sulle piastrelle, sembra datato e potrebbe non essere conforme alle attuali norme di sicurezza per i locali umidi. La cassetta di scarico alta e i sanitari sono vecchi e necessitano di sostituzione per garantire funzionalità e igiene. Si rilevano potenziali criticità urbanistiche soprattutto per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti. Invero è rinvenibile solo una piccolissima apertura che potrebbe risultare insufficiente a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale. In assenza di finestra adeguata, sarebbe necessaria l'installazione di un impianto di aspirazione forzata, che non è rinvenibile. La superficie calpestabile e la larghezza del vano sembrano al limite o inferiori agli standard minimi di abitabilità odierni, rendendo l'uso dello spazio poco agevole.

CAMERA PIANO TERRA La camera, ubicata al piano terra, si presenta come un ambiente di dimensioni generose, tipico delle strutture con murature spesse inserite in contesti storici. L'elemento architettonico più distintivo e di pregio è la copertura, realizzata con un solaio in legno con travi e tavolato a vista, interamente tinteggiato di bianco. Questa soluzione contribuisce a rendere l'ambiente più luminoso e conferisce un carattere rustico ed elegante, in linea con l'architettura del resto dell'appartamento. L'illuminazione naturale è garantita da una singola finestra, che appare di dimensioni moderate, posizionata sulla parete di fondo e dotata di scuri interni. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o gres. Nel complesso, lo stato manutentivo della stanza appare appena sufficiente, sebbene si notino alcuni aspetti che richiederebbero ripristino o miglioramento. Le travi in legno, pur essendo un pregio, necessitano di manutenzione e restauro, dato che le superfici appaiono in alcuni punti usurate o non perfettamente omogenee. Sebbene non si notino gravi ammaloramenti come distacchi o tracce evidenti di umidità di risalita, l'intonaco e la tinteggiatura sembrano aver bisogno di essere rinnovati per uniformità e igiene. Anche gli infissi, data la loro foggia tradizionale, suggeriscono la necessità di revisione per migliorarne l'isolamento termico e acustico. La principale criticità urbanistica e abitativa che potrebbe emergere in un contesto come questo riguarda il rapporto aeroilluminante.

STANZINO/DISIMPEGNO PIANO TERRA L'ambiente si presenta come un vano di raccordo o disimpegno, attualmente adibito anche a studio/ripostiglio. Si tratta di un locale con forte carattere



rustico, tipico delle costruzioni storiche. Le pareti sono rifinite con un intonaco civile tintecciato. La pavimentazione presenta un rivestimento in piastrelle di cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Una delle caratteristiche principali è la presenza di un camino incassato a parete in un angolo della stanza, con focolare rivestito in mattoni, che ne rafforza l'atmosfera tradizionale. Una porta interna sulla sinistra conduce ad un altro vano. Nel complesso, il locale è in uno stato manutentivo discreto, pur presentando aree di usura delle pareti il cui intonaco appare disomogeneo e in alcuni punti e necessiterebbe di un rinnovamento. Le piastrelle in cotto sono funzionali al contesto, ma potrebbero beneficiare di un trattamento o di una pulizia profonda per ripristinarne l'aspetto. Trattandosi verosimilmente di un disimpegno o di un vano accessorio, le criticità principali riguardano l'abitabilità, aerazione e ventilazione, ciò tenuto conto anche della presenza del camino. Non essendovi finestre è cruciale verificare se il locale soddisfi i requisiti minimi di ventilazione naturale per un vano abitabile

PIANO SEMINTERRATO SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO L'ambiente si presenta come un ampio soggiorno ricavato nel piano seminterrato dell'edificio. L'accesso avviene tramite una scala interna in muratura che scende dal piano superiore, dotata di una ringhiera metallica semplice. Il pavimento è rivestito in piastrelle ceramiche, verosimilmente cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Contrariamente ai piani superiori (che presentavano travi a vista), il soffitto qui è piano e intonacato. Le altezze, andrebbero verificate, ma l'ambiente appare sufficientemente alto. L'ambiente funge da collegamento per altri vani. Le pareti sono intonacate e tintecciate in tonalità chiare ed evidenziano segni di usura sull'intonaco e possibili tracce di umidità di risalita o da condensa lungo la base delle pareti. La parete in corrispondenza della scala mostra intonaco parzialmente ammalorato. Lo stato manutentivo è nel complesso scarso. Inoltre sussisterebbero criticità e dubbi circa l'abitabilità e la salubrità degli ambienti, data l'inadeguata presenza di finestre atte a garantire un'adeguata areazione ed illuminazione degli ambienti.

CAMERA DA LETTO PIANO SEMINTERRATO L'ambiente in esame è una camera da letto ubicata al piano seminterrato. Lo spazio è regolare, con pareti intonacate e tintecciate di bianco. Il pavimento è in parquet o laminato a doghe chiare. La stanza è caratterizzata dalla presenza di illuminazione naturale, garantita da una finestra a sviluppo verticale. La porta interna è in legno chiaro. L'altezza del soffitto appare standard per un seminterrato che è stato adattato ad uso abitativo. Lo stato manutentivo della stanza è sufficiente, ma presenta alcuni aspetti da migliorare. Le pareti, infatti, mostrano segni di usura, in particolare lungo la zoccolatura (battiscopa) e agli angoli, dove si intravedono leggere tracce di umidità, nonché scritte/disegni che necessitano di essere eliminate con una nuova tintecciatura. L'ambiente sembra utilizzare un radiatore elettrico mobile, che evidenzia come non vi sia un adeguato impianto di riscaldamento termico. Possibili criticità urbanistiche si rinvencono nell'abitabilità e nel rapporto aeroilluminante dell'ambiente che appare non del tutto adeguato.

BAGNO PIANO SEMINTERRATO Dal salone principale del piano seminterrato si accede ad un piccolo bagno di servizio, caratterizzato da una geometria stretta e allungata. Le pareti sono rivestite a mezza altezza con piastrelle di colore chiaro, sopra le quali è presente un intonaco tintecciato di bianco. La pavimentazione è in piastrelle chiare. La dotazione comprende un vaso sanitario, un bidet e un lavabo a colonna. Si nota anche la presenza di un boiler elettrico installato a parete. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola apertura o finestrella posta in alto sulla parete laterale che affaccia e trae luce ed aria dalla stanza da letto adiacente. Il bagno versa in uno stato manutentivo scarso e le finiture sono datate e necessitano di ristrutturazione ed ammodernamento. L'intonaco nella parte superiore della parete, specialmente in prossimità del soffitto, mostra segni di usura e possibili macchie. L'installazione di un boiler a vista non è esteticamente ottimale. Trattandosi di un bagno in un piano seminterrato, la criticità principale risiede nella sua conformità abitativa: la piccola apertura, potrebbe non essere sufficiente a garantire il rapporto aeroilluminante e il ricambio d'aria richiesti dai regolamenti edilizi per un locale igienico. Tantomeno sembrerebbe rinvenirsi un adeguato sistema di aspirazione forzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 7, Sub. 22, Categoria A4

Destinazione urbanistica: L'ultimo titolo abilitativo presente presso l'ufficio tecnico comunale è a Comunicazione di Inizio Attività Asseverata prot.23139 del 16/06/2017, per una diversa distribuzione degli spazi interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 72.450,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - VIA PIERO GOBETTI, 10, piano S1-T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 7, Sub. 22, Categoria A4	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	l'unità immobiliare necessita di ristrutturazione, in particolare alla porzione immobiliare posta al piano terra.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un fabbricato sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM), e precisamente di un appartamento posto al piano sotto-strada e terra. DESCRIZIONE GENERALE ED ARCHITETTONICA L'immobile oggetto di analisi si colloca nel cuore del tessuto storico di Campagnano di Roma, più precisamente in via Gobetti, 10 e si inserisce in una tipica cortina edilizia di un borgo antico. La struttura esterna del fabbricato si presenta come una costruzione di stampo tradizionale, verosimilmente di origine non recente, che riflette l'architettura vernacolare della zona a nord della Capitale. Dal punto di vista tecnico-costruttivo, l'edificio si sviluppa su più livelli fuori terra ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura. L'esame dei prospetti laterali, meno rifiniti, rivela l'uso massiccio di blocchi di tufo e pietrame misto, materiale tipico dell'area vulcanica laziale, che conferisce all'immobile solidità e un forte legame cromatico e materico con il territorio. Analisi della Facciata La facciata principale e quelle laterali mostrano una certa eterogeneità stilistica, probabilmente frutto di interventi avvenuti in epoche diverse. Alcune parti del fabbricato sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato in color giallo ocra. Questa sezione presenta l'ingresso dell'immobile staggiato caratterizzato da un portone antico contraddistinto da un arco a tutto sesto con cornice in rilievo bianca. Si notano soglie e gradini d'ingresso in pietra, verosimilmente travertino o pietra locale che versano in condizioni di evidente usura e pessimo stato manutentivo. Le altre sezioni del fabbricato mostrano la muratura "faccia a vista". Qui la facciata è più grezza, dominata dal grigio-bruno dei blocchi di tufo e dai giunti di malta, interrotta da grandi portali ad arco che suggeriscono la presenza di locali magazzino, cantine o ex botteghe al piano strada. Gli infissi presenti appaiono misti: alcuni sembrano di fattura più recente, mentre altri, come il portone in legno a doghe diagonali ivi presente, mostrano chiaramente i segni del tempo, con ferramenta arrugginita e legno usurato. Stato Manutentivo Lo stato di conservazione complessivo appare mediocre/discreto, con evidenti differenze tra le varie porzioni dell'immobile. Le parti intonacate mostrano segni di usura, con macchie di umidità di risalita alla base che mostrano una "zoccolatura" degradata e distacchi parziali della pittura. Le parti in pietra, sebbene strutturalmente solide, necessitano di pulizia e stuccatura dei giunti. Il portone in legno già descritto versa in cattivo stato manutentivo e necessiterebbe di un restauro conservativo o di sostituzione. Zona e Contesto Circostante L'immobile è inserito in un contesto urbano di centro storico, caratterizzato da strade strette e tortuose, asfaltate ma prive di marciapiedi rialzati, dove il transito e la sosta delle auto avvengono a ridosso delle abitazioni. La conformazione suggerisce una zona a traffico limitato o comunque di difficile percorrenza per mezzi pesanti. Il contesto è denso, con edifici addossati l'uno all'altro che creano zone d'ombra e scorci suggestivi. In sintesi, si tratta di un immobile dal forte carattere storico, tipico dei borghi della provincia romana, che pur presentando buone potenzialità abitative e architettoniche, necessita di interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate e sugli infissi per essere riportato al suo pieno decoro. SALONE CON ANGOLO COTTURA PIANO TERRA Dal portone di ingresso ad arco, leggermente rialzato rispetto alla sede stradale, si accede all'interno dell'unità staggiata. L'accesso, come detto, avviene tramite un'antica porta inserita in una cornice ad arco, sormontata da un infisso vetrato con lunetta superiore, protetta all'esterno da una grata in ferro lavorato, elemento che garantisce l'illuminazione naturale principale e conferma la storicità dell'edificio. Entrando, l'ambiente si configura come un unico vano "open space" che accoglie le funzioni di soggiorno, pranzo e cucina. Lo spazio è caratterizzato da una copertura con travi in legno a vista e tavolato, interamente tinteggiati di bianco per aumentare la luminosità dell'ambiente. Sulla parete di fondo si nota un camino angolare tradizionale in muratura, che arricchisce il contesto rustico della stanza. La zona operativa, ovvero l'angolo cottura è arredata con una cucina componibile moderna dai toni chiari e rivestimento parietale (paraschizzi) in piastrelle ceramiche posate in diagonale. Sulla parete opposta all'ingresso, è visibile una scala interna in muratura, piuttosto ripida e stretta, che conduce al piano seminterrato sottostante dell'appartamento. Stato Manutentivo ed Elementi da Ripristinare Dall'analisi iniziale è possibile notare come diversi elementi denotino uno stato manutentivo non ottimale che necessita certamente di riqualificazione. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica monocottura di vecchia fattura, che		

appaiono datate e con fughe scure, suggerendo l'opportunità di una sostituzione o di una pulizia profonda. Le pareti, sebbene tinteggiate di bianco, mostrano superfici irregolari tipiche delle murature antiche, ma in alcuni punti, specie vicino al soffitto e negli angoli, la finitura dell'intonaco appare grezza ed approssimativa. L'illuminazione naturale sembra affidata quasi esclusivamente alla porta d'ingresso vetrata e a una piccola finestrella nell'angolo cottura. Data la profondità dell'ambiente, potrebbe esserci una carenza nei rapporti aeroilluminanti. La scala che scende al piano inferiore appare priva di adeguati spazi di manovra e con una pendenza che potrebbe non rispettare le attuali normative di sicurezza e accessibilità, configurandosi come scala di servizio o accessoria piuttosto che per vani abitabili. Andrebbe verificata la corretta espulsione dei fumi del camino e della cappa cucina, considerando la densità edilizia esterna e la posizione e grandezza delle aperture, che appare verosimilmente insufficiente. **BAGNO PIANO TERRA** Il bagno si presenta come un ambiente di servizio dalle dimensioni estremamente ridotte e dalla pianta stretta e allungata. La caratteristica architettonica di maggior rilievo è la copertura, costituita da un solaio con travi in legno a vista e tavolato, tinteggiati di bianco, che conferisce verticalità al piccolo vano. Le pareti sono rivestite fino a circa metà altezza con piastrelle di ceramica a motivi geometrici su toni gialli/arancio, tipiche degli anni '70/'80. La pavimentazione è in cotto o gres rosso. La dotazione igienica appare essenziale e datata: è visibile un vaso sanitario con cassetta di scarico "alta" in ceramica posizionata quasi a soffitto, collegata tramite tubazione esterna. È presente un piccolo piatto doccia con doccino installato direttamente a parete. Lo stato di conservazione del servizio igienico è scadente e necessita di una ristrutturazione radicale. Gli intonaci, le murature ed il soffitto mostrano evidenti segni di degrado, con distacchi di pittura, sfarinamento dell'intonaco e probabili macchie dovute a umidità di condensa o infiltrazione. L'impiantistica idraulica appare obsoleta, con tubazioni esterne e rubinetteria vetusta. Anche l'impianto elettrico, costituito da prese e interruttori visibili sulle piastrelle, sembra datato e potrebbe non essere conforme alle attuali norme di sicurezza per i locali umidi. La cassetta di scarico alta e i sanitari sono vecchi e necessitano di sostituzione per garantire funzionalità e igiene. Si rilevano potenziali criticità urbanistiche soprattutto per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti. Invero è rinvenibile solo una piccolissima apertura che potrebbe risultare insufficiente a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale. In assenza di finestra adeguata, sarebbe necessaria l'installazione di un impianto di aspirazione forzata, che non è rinvenibile. La superficie calpestabile e la larghezza del vano sembrano al limite o inferiori agli standard minimi di abitabilità odierni, rendendo l'uso dello spazio poco agevole. **CAMERA PIANO TERRA** La camera, ubicata al piano terra, si presenta come un ambiente di dimensioni generose, tipico delle strutture con murature spesse inserite in contesti storici. L'elemento architettonico più distintivo e di pregio è la copertura, realizzata con un solaio in legno con travi e tavolato a vista, interamente tinteggiato di bianco. Questa soluzione contribuisce a rendere l'ambiente più luminoso e conferisce un carattere rustico ed elegante, in linea con l'architettura del resto dell'appartamento. L'illuminazione naturale è garantita da una singola finestra, che appare di dimensioni moderate, posizionata sulla parete di fondo e dotata di scuri interni. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica o gres. Nel complesso, lo stato manutentivo della stanza appare appena sufficiente, sebbene si notino alcuni aspetti che richiederebbero ripristino o miglioramento. Le travi in legno, pur essendo un pregio, necessitano di manutenzione e restauro, dato che le superfici appaiono in alcuni punti usurate o non perfettamente omogenee. Sebbene non si notino gravi ammaloramenti come distacchi o tracce evidenti di umidità di risalita, l'intonaco e la tinteggiatura sembrano aver bisogno di essere rinnovati per uniformità e igiene. Anche gli infissi, data la loro foggia tradizionale, suggeriscono la necessità di revisione per migliorarne l'isolamento termico e acustico. La principale criticità urbanistica e abitativa che potrebbe emergere in un contesto come questo riguarda il rapporto aeroilluminante. **STANZINO/DISIMPEGNO PIANO TERRA** L'ambiente si presenta come un vano di raccordo o disimpegno, attualmente adibito anche a studio/ripostiglio. Si tratta di un locale con forte carattere rustico, tipico delle costruzioni storiche. Le pareti sono rifinite con un intonaco civile tinteggiato. La pavimentazione presenta un rivestimento in piastrelle di cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Una delle caratteristiche principali è la presenza di un camino incassato a parete in un angolo della stanza, con focolare rivestito in mattoni, che ne rafforza l'atmosfera tradizionale. Una porta interna sulla sinistra conduce ad un altro vano. Nel complesso, il locale è in uno stato manutentivo discreto, pur presentando aree di usura delle pareti il cui intonaco appare disomogeneo e in alcuni punti è necessiterebbe di un rinnovamento. Le piastrelle in cotto sono funzionali al contesto, ma potrebbero beneficiare di un trattamento o di una pulizia profonda per ripristinarne l'aspetto. Trattandosi verosimilmente di un disimpegno o di un vano accessorio, le criticità principali riguardano l'abitabilità, aerazione e ventilazione, ciò tenuto conto anche della presenza del camino. Non essendovi finestre è cruciale verificare se il locale soddisfi i requisiti minimi di ventilazione naturale per un vano abitabile. **PIANO SEMINTERRATO SOGGIORNO PIANO SEMINTERRATO** L'ambiente si presenta come un ampio soggiorno ricavato nel piano seminterrato dell'edificio. L'accesso avviene tramite una scala interna in muratura che scende dal piano superiore, dotata di una ringhiera metallica semplice. Il pavimento è rivestito in piastrelle ceramiche, verosimilmente cotto o gres effetto cotto, posate in diagonale. Contrariamente ai piani superiori (che presentavano travi a vista), il soffitto qui è piano e intonacato. Le altezze, andrebbero verificate, ma l'ambiente appare sufficientemente alto. L'ambiente funge da collegamento per altri vani. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità chiare ed evidenziano segni di usura sull'intonaco e possibili tracce di umidità di risalita o da condensa lungo la base delle pareti. La parete in corrispondenza della scala mostra intonaco parzialmente ammalorato. Lo stato manutentivo è nel complesso scarso. Inoltre sussisterebbero criticità e dubbi circa l'abitabilità e la salubrità degli ambienti, data l'inadeguata presenza di finestre atte a garantire un'adeguata areazione ed illuminazione degli ambienti. **CAMERA DA LETTO PIANO SEMINTERRATO** L'ambiente in esame è una camera da letto ubicata al piano seminterrato. Lo spazio è regolare, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il pavimento è in parquet o laminato a doghe chiare. La stanza è caratterizzata dalla presenza di

	illuminazione naturale, garantita da una finestra a sviluppo verticale. La porta interna è in legno chiaro. L'altezza del soffitto appare standard per un seminterrato che è stato adattato ad uso abitativo. Lo stato manutentivo della stanza è sufficiente, ma presenta alcuni aspetti da migliorare. Le pareti, infatti, mostrano segni di usura, in particolare lungo la zoccolatura (battiscopa) e agli angoli, dove si intravedono leggere tracce di umidità, nonché scritte/disegni che necessitano di essere eliminate con una nuova tinteggiatura. L'ambiente sembra utilizzare un radiatore elettrico mobile, che evidenzia come non vi sia un adeguato impianto di riscaldamento termico. Possibili criticità urbanistiche si rinvencono nell'abitabilità e nel rapporto aeroilluminante dell'ambiente che appare non del tutto adeguato. BAGNO PIANO SEMINTERRATO Dal salone principale del piano seminterrato si accede ad un piccolo bagno di servizio, caratterizzato da una geometria stretta e allungata. Le pareti sono rivestite a mezza altezza con piastrelle di colore chiaro, sopra le quali è presente un intonaco tinteggiato di bianco. La pavimentazione è in piastrelle chiare. La dotazione comprende un vaso sanitario, un bidet e un lavabo a colonna. Si nota anche la presenza di un boiler elettrico installato a parete. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola apertura o finestrella posta in alto sulla parete laterale che affaccia e trae luce ed aria dalla stanza da letto adiacente. Il bagno versa in uno stato manutentivo scarso e le finiture sono datate e necessitano di ristrutturazione ed ammodernamento. L'intonaco nella parte superiore della parete, specialmente in prossimità del soffitto, mostra segni di usura e possibili macchie. L'installazione di un boiler a vista non è esteticamente ottimale. Trattandosi di un bagno in un piano seminterrato, la criticità principale risiede nella sua conformità abitativa: la piccola apertura, potrebbe non essere sufficiente a garantire il rapporto aeroilluminante e il ricambio d'aria richiesti dai regolamenti edilizi per un locale igienico. Tantomeno sembrerebbe rinvenirsi un adeguato sistema di aspirazione forzata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'unità immobiliare è abitata dal debitore ed dal su nucleo familiare.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Trascritto a ROMA il 28/11/2017

Reg. gen. 55681 - Reg. part. 9858

Quota: 1/1

Contro

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA2 il 23/05/2025

Reg. gen. 29301 - Reg. part. 21074

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro