

PERIZIA DI STIMA



Fallimento n. 163/2012

T - QUADRO S.R.L.

Giudice Delegato

**G.E. Dott.ssa Angela COLUCCIO**

CTU

**Dott. Arch. Ugo Caminiti**

Curatore

**Avv. Leonardo Vecchione**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**STIMA DEGLI IMMOBILI - FALLIMENTO N.163/2012**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti  
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815  
Codice fiscale : CMN GUO 648 18D268P Partita Iva 10649680583  
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50  
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO

CURATORE FALLIMENTARE AVV. LEONARDO VECCHIONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo

**Fallimento n. 163/2012 della T-Quadro s.r.l.**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
Documenti e Richieste.....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
PRECISAZIONE N.1 .....	10
BENE 1 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
BENE 2.....	14
Titolarità .....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
PRECISAZIONE N.2.....	18
BENE 3 .....	18
Titolarità .....	18

Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Parti Comuni .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
BENE 4.....	22
Titolarità .....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
LOTTO 1 .....	27
LOTTO 2 .....	28
Riepilogo.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
Schema riassuntivo FALLIMENTO N. 163/2012 .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato il 14/12/2023 per la redazione di relazione che evidenzi:

- Eventuali abusi
- Difformità e/o irregolarità catastali
- Difformità e/o irregolarità urbanistiche
- Costi per sanatoria

## PREMESSA

---

I beni oggetto del fallimento sono i seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4
- **Bene N°3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, int. C, piano T
- **Bene N°4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, int. L, piano T

## DESCRIZIONE

---

I beni sorgono nel quadrante nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, nel quartiere La Rustica, in via Francesco Vitalini. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale ed industriale, confina a nord con il quartiere Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona urbanistica Omo ed a ovest con Tor Sapienza. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono a nord l'A24, ad est il GRA, a sud la via Collatina e ovest via di Tor Cervara. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 447, n543) di cui la fermata più vicina si trova a circa 400m, mentre a circa 220m è presente la fermata dei treni regionali La Rustica Città; la fermata più vicina della metropolitana è il capolinea della linea B Rebibbia. Il centro commerciale più vicino è Gran Roma (a circa 5,4 km) e il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 8,4 km).

I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità della stazione La Rustica Città, che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura dove sono localizzati i beni n. 1 e 2, mentre i beni n. 3 e 4 si trovano a piano terra. Per suddetti beni non è stato effettuato un accesso forzoso.

## DOCUMENTI E RICHIESTE

---

- In data 10/01/2024 sono stati richiesti tramite portale SIPRE del Comune di Roma i fascicoli di condono:
  - 0/554823/0
    - Ricevuto in data 08/02/2024 con i seguenti documenti:
      - Copie versamenti
      - Documentazione fotografica
      - Atto notorio epoca abuso
      - Domanda di condono L. 326/03
  - 0/554832/0
    - Ricevuto in data 08/02/2024 con i seguenti documenti:
      - Domanda di condono L. 326/03
      - Atto notorio epoca abuso
      - Documentazione fotografica
      - Copie versamenti
- In data 22/02/2024 è stato richiesto Accesso agli Atti presso il Municipio V (protocollo n. CF/2024/0033882):
  - Il giorno 23/02/2024 è pervenuta presso l'Ufficio la domanda di accesso ai documenti amministrativi repertorio n. 2694;
  - In data 04/03/2024 è stata inviata risposta con esito negativo (allegato 7).

Seguono descrizioni comuni a tutti i beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni sono parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 51-52-53. Strumento di Attuazione: programma integrato n.1 La Rustica - Città da ristrutturare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato edificato in forza di **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Roma in data **19/12/1963 n. 730**.

In corso di costruzione sono state eseguite delle opere in difformità alla licenza edilizia ed è stata presentata **domanda di concessione edilizia in sanatoria** al Comune di Roma, Circostrizione VII in data **01/04/1986** protocollo n. **12113** trasferita alla ripartizione XV in data 11/09/1986 protocollo n. 183574 in seguito alla quale sono state rilasciate dallo stesso Comune **concessioni edilizie in sanatoria n. 269980 e n. 269982** in data **30/11/2001**.

Si precisa che le concessioni appena descritte fanno riferimento a quanto condonato con la domanda del 1986 e non ai beni in oggetto.

Successivamente è stata presentata comunicazione di completamento delle opere presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma in data 05/06/2003 prot. n. 73671 e presso il Municipio VII - U.O.T. in data 01/07/2003 prot. n. 26297.

In data **13/11/2003** è stata presentata **DIA prot. n. 69762** presso il Comune di Roma Dipartimento IX.

In data **06/09/2004** con prot. n. **52216** il Comune di Roma ha protocollato la dichiarazione di **fine lavori** della società "T-Quadro Società per Azioni".

In data **10/12/2004** sono state presentate domande di condono fascicolo **0/554832/0** e **0/554823/0** per "cambio di destinazione d'uso da lavatoio a residenziale". Per tali domande di condono **non è stata rilasciata concessione** - come visibile dalla scheda informativa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio di scopo Condono allegata alla Relazione di stima della procedura n. R.G.E. 1204/2011:

Pratica: **0/554823/0** Stato: **140** Tipo: **1** Scheda: **A** Indirizzo: **VIA FRANCESCO VITALINI 47**  
Proprietario: **T QUADRO SPA AMRE**  
Richiedente:  
**NON CONCESSIONATA** **NESSUNA AGIBILITA**

Pratica: **0/554832/0** Stato: **140** Tipo: **1** Scheda: **A** Indirizzo: **VIA FRANCESCO VITALINI 47**  
Proprietario: **T QUADRO SPA AMRE**  
Richiedente:  
**NON CONCESSIONATA** **NESSUNA AGIBILITA**

Si riportano gli stralci del Verbale di Validazione – Determinazione Dirigenziale di reiezione con i quali sono esplicitati i motivi per i quali non è stata rilasciata concessione in sanatoria – estrapolate dall'allegato relativo alla Relazione di stima della procedura n. R.G.E. 1204/2011:

**VERBALE DI VALIDAZIONE  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DI REIEZIONE**

**Pratica: 0/554832 sot 0**

Il Responsabile dell'Area Condoni Edilizi (contratto Comune di Roma Gemma S.p.A.: Convenzione del 5 agosto 2009, rep. 11603, integrativa e modificativa al contratto del 3 agosto 2006, rep. 9446)

**Ing. Emanuele Pinto** responsabile unico del procedimento;

Il Responsabile del Contratto Comune di Roma/Gemma S.p.A. Convenzione del 5 agosto 2009, rep. 11603, integrativa e modificativa al contratto del 3 agosto 2006, rep. 9446 **Ing. Pier Filippo Del Castello.**

**Esaminata:**

- a) l'istanza di condono edilizio prot. 0 / 554832 sot. 0 e documentazione allegata;
- b) la relazione istruttoria (data 25-02-2010) a firma dell'istruttore MANCINI GIANLUCA e del responsabile ufficio istruttoria GRAZIELLA MOLIANRO;
- c) la relazione di verifica (data 26/02/2010) a firma dell'istruttore controllo interno FABRIZIO ALLIA e del responsabile ufficio controllo interno SANDRO ALIA;
- d) la bozza di Determinazione Dirigenziale di reiezione;

**Accertata:**

- e) la completezza e correttezza degli atti, valutazioni e calcolazioni e il pieno rispetto delle normative

**CONFERMANO**

- ° La relazione istruttoria e la relazione di verifica (nel caso di coincidenza)
- ° La relazione di verifica (in caso di correzione della relazione istruttoria, sentiti gli istruttori e verificatori)

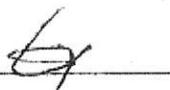
**VALIDANO**

L'intera procedura ed in particolare:

1. il rispetto dei tempi di presentazione dell'istanza;
2. la scheda urbanistica;
3. il regime vincolistico;
4. la tipologia dell'abuso;
5. la quantificazione metrica dell'abuso;
6. l'ubicazione dell'abuso;
7. la data dell'abuso;
8. la relazione istruttoria (ovvero la relazione di verifica in caso di correzione);
9. la correttezza dei presupposti per l'insanabilità dell'abuso;
10. la bozza di Determinazione Dirigenziale di reiezione.

data 26 Febbraio 2010

Firma \_\_\_\_\_



Il Responsabile Area Condoni Edilizi  
Emanuele Pinto  
Gemma S.p.A.  
Responsabile Unico Procedimento

Firma \_\_\_\_\_



Il Responsabile Contratto Gemma S.p.A.  
Pier Filippo Del Castello

Allegati:

- Relazione Istruttoria
- Relazione di Verifica
- Bozza di Determinazione Dirigenziale di reiezione.

## Determinazione Dirigenziale

N. \_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_

**Oggetto:**  
Reiezione istanza di condono prot.  
nr. 0-554832-0 del 10-12-2004

### IL DIRETTORE

Premesso:

- che, il Sig. \_\_\_\_\_ in data 10-12-2004, ha presentato istanza di condono intesa ad ottenere concessione in sanatoria ex legge 326/03 e L.Reg.le nr. 12/04, acquisita al prot. U.C.E. nr. 0-554832-0 per opere abusive site in VIA FRANCESCO VITALINI n. 47 CAP 00155;

- che, l'immobile è distinto al N.C.E.U. al fg. 659 p. 424 sub. ;

- che, il Sig. \_\_\_\_\_ nella domanda di condono, ha dichiarato quale data d'ultimazione lavori "31/03/2003."; confermando tale dichiarazione nella autocertificazione;

- che, le aereofoto dimostrano in maniera chiara ed inequivocabile che, alla data del 31/03/2003, le opere abusive oggetto di condono non erano state realizzate;

- che, in data 25/02/2010 con nota prot. nr. 2010/34449, l'U.C.E., ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 6, comma 2, L. Reg.le nr. 12/04, ha comunicato al Sig. \_\_\_\_\_ il preavviso di rigetto dell'istanza di condono, relativamente all'esecuzione delle opere oltre il termine;

- che, ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. Reg.le 12/04, possono conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria le opere abusive che risultano ultimate entro il 31 marzo 2003;

- che, stante l'art. 40, comma 1, ex legge 47/85 "...omissis..." la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele... omissis"

- che, per quanto sopra esposto, non sussistono i presupposti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per gli abusi di cui sopra;

- visto il D.Lgs.vo nr. 267 del 18/08/2000;

- visto l'art. 34 comma 3 dello Statuto del Comune di Roma;

## PRECISAZIONE N.1

Ai locali attualmente accatastati come appartamenti A3 non è mai stato rilasciato il cambio di destinazione d'uso da lavatoio a residenziale, pertanto i due **beni n.1 e n.2** oggetto di perizia saranno **valutati secondo la destinazione originaria**, lavatoio a servizio del condominio.

Inoltre si fa presente che gli immobili, come esplicitato espressamente nella Determinazione Dirigenziale, dovranno essere ripristinati alla destinazione di progetto (lavatoio) in quanto non ci sono i requisiti per poter ottenere il condono edilizio richiesto, né tanto meno rispondono ai requisiti delle norme tecniche relative alle altezze interne dei locali.

## BENE 1

**Bene N° 1** - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 21, piano 4

### TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti intestatari:

- T-Quadro S.p.A. (proprietà per 1/1)  
Codice fiscale: 05321921008

### CONFINI

Il bene confina con terrazzo di pertinenza del bene n.2 int. 22 e con corpo scala di pertinenza condominiale.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lavatoio	15,40 mq		1	15,40 mq	2,40 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,40 mq</b>		

La superficie indicata è quella rilevata durante il sopralluogo (esclusi la veranda - non realizzata - ed il terrazzo di pertinenza condominiale).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2008 al 10/03/2009	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 547, Zc. 6 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4
Dal 10/03/2009 al 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 547, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4
Dal 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 547, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	659	424	547	6	A3	2	2,5	42 mq	355,06	4		

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità fra quanto rappresentato in visura e quanto realizzato, in particolare quanto depositato catastalmente non è stato realizzato:

- Lo spazio "veranda" non è stato realizzato né delimitato;
- Sul fronte su cui sono rappresentate le finestre la parete è per la maggior parte della sua dimensione aperta e non sono state realizzate le porzioni murarie e posizionati gli infissi;
- Non è stata realizzata la porta che mette in comunicazione la "veranda" e la porzione che sarebbe dovuta essere l'appartamento;
- Internamente non sono state realizzate le tramezzature interne e gli ambienti non sono rifiniti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 10546 Registro Generale 38840 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 44233/27225 del 24/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - a. Documenti successivi correlati:
    - i. Annotazione n. 19455 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 33863 Registro Generale 148989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 16057 del 27/07/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  - a. Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 3999 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - ii. Annotazione n. 4004 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - iii. Annotazione n. 14531 del 08/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - iv. Annotazione n. 19401 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 06/07/2011 - Registro Particolare 46940 Registro Generale 76362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 8901 del 20/04/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a. Documenti successivi correlati:
    - i. Annotazione n. 19453 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 17376 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29937 del 16/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a. Documenti successivi correlati:
    - i. Annotazione n. 4003 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
    - ii. Annotazione n. 4008 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - iii. Annotazione n. 19403 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in stato di cantiere né rifinito né ultimato, privo di infissi e ambienti riconducibili a quanto stabilito in planimetria catastale.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni fanno parte di un edificio che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura (dove sono localizzati i beni n. 1 e 2), dotato di tetto piano. L'edificio è realizzato con struttura in c.a., è dotato di ascensore, la facciata è rifinita con pittura di colorazione chiara/crema e sono presenti degli elementi di colore grigio (cornici intorno alle finestre e marcapiano sul solaio di copertura), sono presenti balconi.

Il bene è dotato di terrazzo con pavimento di color rosa chiaro, le pareti esterne color crema come il resto dell'edificio, con marcapiano superiore grigio; internamente le pareti sono bianche e mancano tutte le altre finiture quali pavimenti ed infissi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è libero in quanto non ultimato e non utilizzabile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/11/2008	T-Quadro S.p.A. CF 05321921008	<b>Unità afferenti edificate in sopraelevazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/11/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## BENE 2

**Bene N° 2** - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4

### TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti intestatari:

- T-Quadro S.p.A. (proprietà per 1/1)  
Codice fiscale: 05321921008

### CONFINI

Il bene confina con terrazzo di pertinenza dell'int. 21 e spazi condominiali quali il corpo scala.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lavatoio	13,00 mq		1	13,00 mq	2,40 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La superficie indicata è quella rilevata durante il sopralluogo (esclusi la veranda - non realizzata - ed il terrazzo di pertinenza condominiale).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2008 al 10/03/2009	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4
Dal 10/03/2009 al 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4
Dal 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 548, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano 4 superficie 64 mq

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	659	424	548	6	A3	2	2,5	64 mq	355,06	4	

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità fra quanto rappresentato in visura e quanto realizzato, in particolare quanto depositato catastalmente non è stato realizzato:

- Lo spazio "veranda" non è stato realizzato né delimitato;
- Le finestre non corrispondono a quanto rappresentato, infatti lì dove è rappresentata la portafinestra vi è una finestra di h 1,33 m mentre dove è rappresentata una finestra è presente una portafinestra, in entrambi i casi sono presenti esclusivamente le persiane e non gli infissi;
- Internamente non sono state realizzate le tramezzature interne e gli ambienti non sono rifiniti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

1. ISCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 10546 Registro Generale 38840 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 44233/27225 del 24/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - a. Documenti successivi correlati:
    - i. Annotazione n. 19455 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 33863 Registro Generale 148989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 16057 del 27/07/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  - a. Documenti successivi correlati:
    - i. Annotazione n. 3999 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - ii. Annotazione n. 4004 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - iii. Annotazione n. 14531 del 08/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
    - iv. Annotazione n. 19401 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 06/07/2011 - Registro Particolare 46940 Registro Generale 76362 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 8901 del 20/04/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a. Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 19453 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 21/02/2012 - Registro Particolare 12652 Registro Generale 17376 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 29937 del 16/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a. Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 4003 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ii. Annotazione n. 4008 del 09/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

iii. Annotazione n. 19403 del 27/11/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

### STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in stato di cantiere né rifinito né ultimato, privo di infissi e ambienti riconducibili a quanto stabilito in planimetria catastale.

### PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite dalle aree condominiali funzionali al raggiungimento del bene.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni fanno parte di un edificio che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura (dove sono localizzati i beni n. 1 e 2), dotato di tetto piano. L'edificio è realizzato con struttura in c.a., è dotato di ascensore, la facciata è rifinita con pittura di colorazione chiara/crema e sono presenti degli elementi di colore grigio (cornici intorno alle finestre e marcapiano sul solaio di copertura), sono presenti balconi.

Il bene è dotato di terrazzo con pavimento di color rosa chiaro, le pareti esterne color crema come il resto dell'edificio, con marcapiano superiore grigio; internamente le pareti sono bianche e mancano tutte le altre finiture quali pavimenti ed infissi.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è libero in quanto non ultimato e non utilizzabile.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
		Unità afferent edificate in sopraelevazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/11/2008	T-Quadro S.p.A. CF 05321921008				

			17/11/2008		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

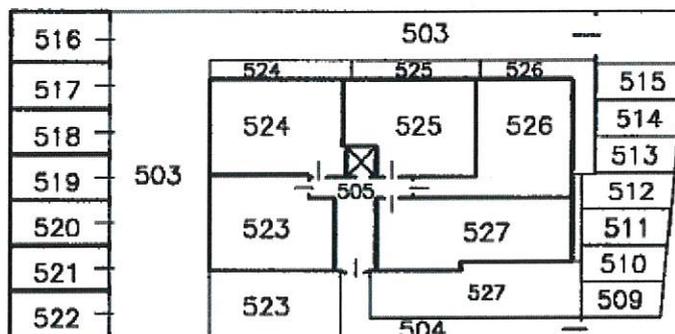
### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## PRECISAZIONE N.2

Si precisa che i beni n.3 e n.4 verranno esclusivamente descritti ma **non associati agli appartamenti/lavatoi per la vendita in quanto non sono utilizzabili**, in particolare quello all'int. C non è rilevabile in quanto nello spazio presente non sono ricavabili 7 posti auto ma 6, mentre l'int. L non è utilizzabile in quanto nel caso vi si parcheggiasse non sarebbe possibile utilizzare il box al sub. 522 (presente in precedenza rispetto alla realizzazione del posto auto sub. 546 - come visibile nell'estratto del giugno 2004).



## BENE 3

**Bene N°3** – Posto auto ubicato a Roma (RM) – via Francesco Vitalini 47, int. C, piano T

### TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti intestatari:

- T-Quadro S.p.A. (proprietà per 1/1)  
Codice fiscale: 05321921008

### CONFINI

Il bene confina con due parcheggi posti rispettivamente a destra e sinistra dello stesso identificati con i sub. 510 e 512 e con via Vitalini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

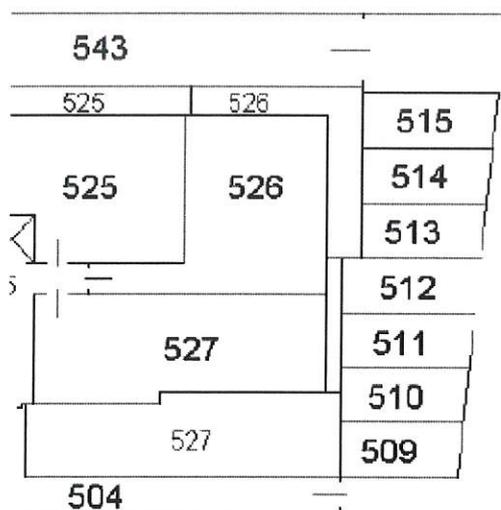
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2004 al 13/06/2005	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T

Dal 13/06/2005 al 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 11 mq Rendita € 27,84 Piano T
Dal 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 12 mq Rendita € 27,84 Piano T

## DATI CATASTALI

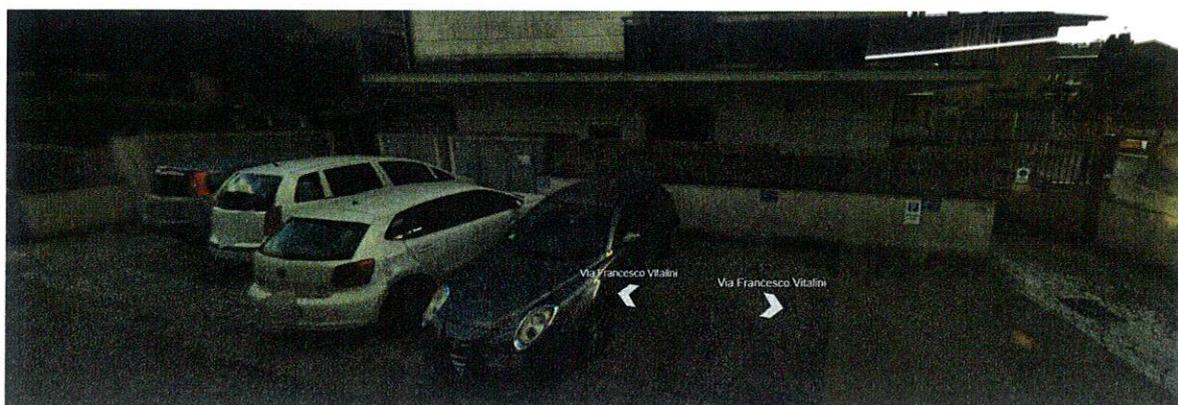
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	659	424	511	6	C6	9	11 mq	12 mq	27,84	T	

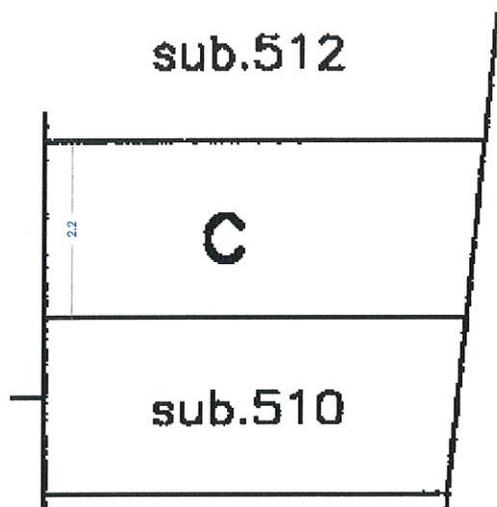
### Corrispondenza catastale



Durante il sopralluogo non è stata riscontrata corrispondenza catastale in quanto nello spazio destinato a parcheggio risultano, da visura, complessivamente 7 posti disponibili, ma allo stato dei luoghi, per le dimensioni minime necessarie per il parcheggio di un'autovettura, nello spazio appena descritto, possono entrare solo 6 vetture per non occludere i passaggi al cancello pedonale e carrabile.

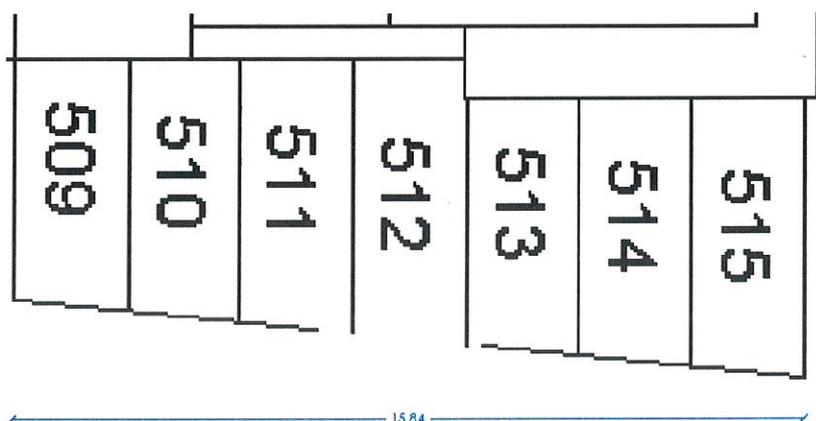
Come visibile dall'immagine estrapolata da Microsoft Bing Maps è possibile constatare la possibilità effettiva di parcheggiare 6 autovetture.





Via Vitalini

Estrapolando dalle visure catastali le dimensioni riportate in planimetria, risulta che il sub. 511 - ovvero l'int. C - abbia dimensione di 2,20 m.



Complessivamente la dimensione totale di 15,84 m non è sufficiente per permettere di posizionarvi 7 vetture, in quanto lo spazio è circa di 2,20/2,25 m per auto e non pari a quanto definito dall'Art. 3 - *Superficie per opere di urbanizzazione primaria* definite dall'art. 24, comma 7 della legge regionale n. 1/2004, riguardante strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, ecc., che afferma:

Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50.

## PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo spazio destinato a parcheggio presenta una pavimentazione distinta da quella del manto stradale, con bordo evidenziato da elementi leggermente rialzati rispetto a via Francesco Vitalini seguiti da un manto carrabile per esterni di colore grigio. La parete che delimita lo spazio - in posizione opposta alla carreggiata - presenta tracce di distacchi ed umidità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene è parte di uno spazio destinato a 7 parcheggi, ma effettivi 6, quindi è occupato dai condomini dell'edificio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/06/2004</b>	T-Quadro S.p.A. CF 05321921008	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino	14/12/2003	30287	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PI Roma 1	07/01/2004	75291.1/2003	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio.

## BENE 4

**Bene N°4** – Posto auto a Roma (RM) – via Francesco Vitalini 47, int. L, piano T

### TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene ai seguenti intestatari:

- T-Quadro S.p.A. (proprietà per 1/1)  
Codice fiscale: 05321921008

### CONFINI

Il bene confina con altro parcheggio sub. 545, con sub. 523 e spazio di manovra.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2005 al 13/06/2005	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita € 21,69 Piano T
Dal 13/06/2005 al 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Cons. 10 mq Rendita € 25,31 Piano T
Dal 09/11/2015	T-Quadro S.p.A.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 659, Part. 424, Sub. 546, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 11 mq Rendita € 25,31 Piano 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
	659	424	546	6	C6	9	10 mq	11 mq	25,31	T	

### Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata riscontrata corrispondenza catastale, ma è stato constatato che lo spazio di manovra fra il box ed il posto auto ha dimensione di circa 3,50 m, spazio insufficiente per garantire l'utilizzo del box sub. 522.

Pertanto si indica il ripristino alla condizione precedente.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo, le pareti in adiacenza al bene e che lo delimitano su due lati presentano tracce di distacchi e umidità.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dallo spazio di transito e manovra di pertinenza condominiale funzionali a raggiungere il bene stesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo spazio destinato a parcheggio è individuato da una striscia bianca, la pavimentazione è un manto carrabile per esterni di colore grigio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene non è occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2005 al 03/03/2005	( ) nato a ROMA (RM) il 28/06/1978	Fraz BCNC per inser posti auto scop			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/03/2005	RM0159424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>03/03/2005</b>	T-Quadro S.p.A. CF 05321921008	<b>Rettifica di intestazione all'attualità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/03/2005	187954/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

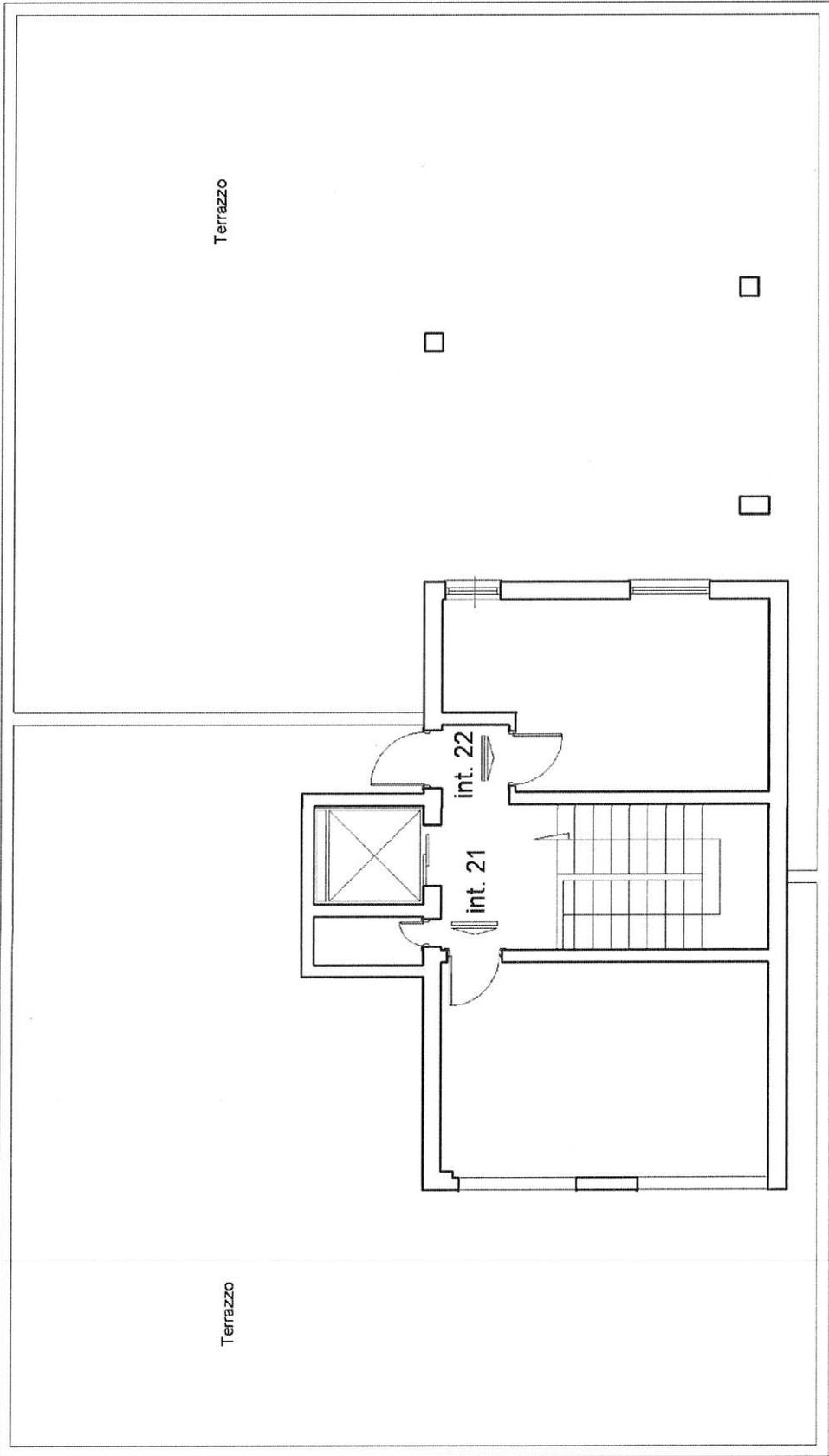
**Borsino** | Abitazione 1.953,00 €/m<sup>2</sup>

**Requot** | Abitazione 1.950,00 €/m<sup>2</sup>

**Agenzia Entrate** | Abitazione 1.875,00 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.926,00 €/m<sup>2</sup>

**Stato attuale dei beni**



**LOTTO 1****Bene N° 1 - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, int. 21, piano 4**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 –</b> Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 21, piano 4	15,40 mq	1.926,00 €/mq  Ridotto al 50% per destinazione d'uso  <b>963,00 €/mq</b>	€ 14.830,20	100,00%	€ 14.830,20
				Valore di stima:	€ 14.830,20

**VALORE di STIMA**

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$14.830,20 \text{ €} \times 10\% = 1.483,02 \text{ €}$$

$$14.830,20 \text{ €} - 1.483,02 \text{ €} = 13.347,18 \text{ €} \text{ arrotondato } 13.350,00\text{€}$$

**VALORE DI STIMA: 13.350,00 €**

Si precisa che, poiché i beni si presentano a rustico, privi di ultimazione impiantistica, pavimenti, infissi e rifiniture, si considera una spesa pari al 25% del valore di stima come quantificazione dei costi da sostenere per terminare i lavori, pari a:

$$13.350,00 \text{ €} \times 25\% = 3.337,50 \text{ €}$$

**LOTTO 2****Bene N° 2 - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2 -</b> Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4	13,00 mq	1.926,00 €/mq  Ridotto al 50% per destinazione d'uso  <b>963,00 €/mq</b>	€ 12.519,00	100,00%	€ 12.519,00
Valore di stima:					€ 12.519,00

**VALORE di STIMA**

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$12.519,00 \text{ €} \times 10\% = 1.251,90 \text{ €}$$

$$12.519,00 \text{ €} - 1.251,90 \text{ €} = 11.267,10 \text{ € arrotondato } 11.270,00 \text{ €}$$

**VALORE DI STIMA: 11.270,00 €**

Si precisa che, poiché i beni si presentano a rustico, privi di ultimazione impiantistica, pavimenti, infissi e rifiniture, si considera una spesa pari al 25% del valore di stima come quantificazione dei costi da sostenere per terminare i lavori, pari a:

$$11.270,00 \text{ €} \times 25\% = \mathbf{2.817,50 \text{ €}}$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima, tanto in  
assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/04/2024

Tecnico incaricato

Arch. Caminiti Ugo



## RIEPILOGO

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 21, piano 4

I beni sorgono nel quadrante nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, nel quartiere La Rustica, in via Francesco Vitalini. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale ed industriale, confina a nord con il quartiere Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona urbanistica Omo ed a ovest con Tor Sapienza. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono a nord l'A24, ad est il GRA, a sud la via Collatina e ovest via di Tor Cervara. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 447, n543) di cui la fermata più vicina si trova a circa 400m, mentre a circa 220m è presente la fermata dei treni regionali La Rustica Città; la fermata più vicina della metropolitana è il capolinea della linea B Rebibbia. Il centro commerciale più vicino è Gran Roma (a circa 5,4 km) e il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 8,4 km).

I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità della stazione La Rustica Città, che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura dove sono localizzati i beni n. 1 e 2, mentre i beni n. 3 e 4 si trovano a piano terra. Per suddetti beni non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 424, Sub. 547, Zc. 6, Categoria A3 Destinazione urbanistica: I beni sono parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 51-52-53. Strumento di Attuazione: programma integrato n.1 La Rustica - Città da ristrutturare.

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Lavatoio ubicato a Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4

I beni sorgono nel quadrante nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, nel quartiere La Rustica, in via Francesco Vitalini. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale ed industriale, confina a nord con il quartiere Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona urbanistica Omo ed a ovest con Tor Sapienza. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono a nord l'A24, ad est il GRA, a sud la via Collatina e ovest via di Tor Cervara. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 447, n543) di cui la fermata più vicina si trova a circa 400m, mentre a circa 220m è presente la fermata dei treni regionali La Rustica Città; la fermata più vicina della metropolitana è il capolinea della linea B Rebibbia. Il centro commerciale più vicino è Gran Roma (a circa 5,4 km) e il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 8,4 km).

I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità della stazione La Rustica Città, che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura dove sono localizzati i beni n. 1 e 2, mentre i beni n. 3 e 4 si trovano a piano terra. Per suddetti beni non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 424, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A3 Destinazione urbanistica: I beni sono parte del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 51-52-53. Strumento di Attuazione: programma integrato n.1 La Rustica - Città da ristrutturare.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO N. 163/2012**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Lavatoio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 21, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Lavatoio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 424, Sub. 547, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	15,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in stato di cantiere né rifinito né ultimato, privo di infissi e ambienti riconducibili a quanto stabilito in planimetria catastale.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni sorgono nel quadrante nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, nel quartiere La Rustica, in via Francesco Vitalini. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale ed industriale, confina a nord con il quartiere Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona urbanistica Omo ed a ovest con Tor Sapienza. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono a nord l'A24, ad est il GRA, a sud la via Collatina e ovest via di Tor Cervara. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 447, n543) di cui la fermata più vicina si trova a circa 400m, mentre a circa 220m è presente la fermata dei treni regionali La Rustica Città; la fermata più vicina della metropolitana è il capolinea della linea B Rebibbia. Il centro commerciale più vicino è Gran Roma (a circa 5,4 km) e il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 8,4 km).</p> <p>I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità della stazione La Rustica Città, che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura dove sono localizzati i beni n. 1 e 2, mentre i beni n. 3 e 4 si trovano a piano terra. Per suddetti beni non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Lavatoio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Francesco Vitalini 47, interno 22, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Lavatoio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 424, Sub. 548, Zc. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in stato di cantiere né rifinito né ultimato, privo di infissi e ambienti riconducibili a quanto stabilito in planimetria catastale.		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni sorgono nel quadrante nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, nel quartiere La Rustica, in via Francesco Vitalini. Il quartiere è a prevalente carattere residenziale ed industriale, confina a nord con il quartiere Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona urbanistica Omo ed a ovest con Tor Sapienza. Le infrastrutture principali che inquadrano l'area sono a nord l'A24, ad est il GRA, a sud la via Collatina e ovest via di Tor Cervara. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 447, n543) di cui la fermata più vicina si trova a circa 400m, mentre a circa 220m è presente la fermata dei treni regionali La Rustica Città; la fermata più vicina della metropolitana è il capolinea della linea B Rebibbia. Il centro commerciale più vicino è Gran Roma (a circa 5,4 km) e il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Tor Vergata (a circa 8,4 km).</p> <p>I beni fanno parte di un edificio che sorge in prossimità della stazione La Rustica Città, che si sviluppa per 4 piani fuori terra più piano di copertura dove sono localizzati i beni n. 1 e 2, mentre i beni n. 3 e 4 si trovano a piano terra. Per suddetti beni non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

