

Descrizione SUCCINTA del Lotto

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel Comune di Civitavecchia, in Via Raffaello Sanzio n. 15, scala E, interno 7, posta al piano secondo di un edificio plurifamiliare composto da più corpi scala e realizzato in epoca antecedente agli anni '70. Il fabbricato insiste in una zona urbanizzata e dotata di servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali analoghi, con buona accessibilità sia carrabile che pedonale. La posizione dell'immobile garantisce un agevole collegamento con le principali arterie viarie cittadine, nonché con aree commerciali e di pubblica utilità. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello e dispone di una consistenza catastale pari a 5,5 vani, corrispondenti a una superficie catastale complessiva di 99 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al Foglio 26, particella 1182, subalterno 54, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, con rendita pari a € 639,12. A servizio dell'appartamento è presente una cantina ubicata al piano seminterrato del fabbricato, regolarmente censita e accessibile dagli spazi comuni. L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale in buone condizioni di conservazione. Internamente l'unità immobiliare presenta una distribuzione degli spazi rispondente alla tipologia edilizia dell'epoca, con ambienti di dimensioni regolari e buona illuminazione naturale. Le finiture interne sono complessivamente discrete, con pavimentazioni tradizionali, infissi in legno e rivestimenti del bagno e della cucina tipici degli anni di costruzione. Gli impianti risultano funzionanti, pur richiedendo opere di ammodernamento per adeguamento agli standard attuali. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di alcune difformità edilizie consistenti nella chiusura di balconi successivamente trasformati in veranda e nella modifica della

distribuzione interna mediante spostamento di un tramezzo. Tali interventi non risultano assistiti da idoneo titolo edilizio e potranno necessitare della presentazione di istanza di sanatoria ai sensi della normativa vigente, previa valutazione autorizzazine degli uffici tecnici comunali, eventualmente sarà necessaria la rimozione. Le difformità, allo stato, non incidono sulla rendita catastale ma richiederanno regolarizzazione ai fini della piena conformità urbanistica. Il contesto esterno risulta ordinato, con viabilità di zona adeguata e buona disponibilità di parcheggi pubblici. L'edificio appare in condizioni strutturali complessivamente buone, senza evidenze di ammaloramenti significativi delle parti comuni. L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], assegnataria della casa familiare in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Civitavecchia nell'ambito del giudizio R.G. 2260/2019. In conclusione, l'unità immobiliare presenta caratteristiche coerenti con il mercato residenziale della zona, seppur con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e regolarizzazione urbanistica. La posizione, la tipologia edilizia e la presenza della cantina pertinenziale contribuiscono alla funzionalità complessiva del bene, che si colloca nel segmento degli immobili residenziali di media consistenza presenti nel tessuto urbano consolidato di Civitavecchia.