
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 677/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 677/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 250.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 08/02/2023, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in via Laurentina 3n - 00142 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, piano T (Coord. Geografiche: 41°57'16.1"N 12°23'50.6"E)

DESCRIZIONE

Locale commerciale con accesso indipendente sito in Roma Via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, catastalmente composto da un ingresso con locale reception, 5 stanze, 3 bagni tutti con antibagno, un locale ripostiglio ed un corridoio.

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.

Date le caratteristiche strumentali dell'immobile, il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad IVA.

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:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Gli esecutati risultano proprietari del bene oggetto della presente relazione rispettivamente per:

- **** Omissis ****, usufrutto per 1/1;
- **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2;

in forza di

Contratto di mantenimento del 30/05/2011, rogante notaio **** Omissis **** in Roma rep. 3559 racc. 1750, registrato a Roma 1 il 01/06/2011 al n. 11189 serie 1T, trascritta a Roma 1 il 03/06/2011 reg. gen. 61902, reg. part. 37852.

CONFINI

L'immobile ad uso commerciale è situato al piano terra, civici n. 29, 29A e 31 di via Ilario Corte. Confina a NORD-OVEST con via Ilario Corte, a NORD-EST e SUD-OVEST con distacchi su altre proprietà, a SUD-EST con piccola corte esclusiva proveniente da stessa proprietà ex sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	152,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è comodamente divisibile in quanto presenta già due accessi da strada ed è di metratura sufficiente a generare due unità distinte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 593, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 68 mq Rendita € 1.211,61

		Piano T
Dal 16/04/2004 al 14/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 158 mq Rendita € 3.280,33 Piano T
Dal 14/04/2005 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 158 mq Rendita € 4.439,05 Piano T
Dal 06/02/2008 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 158 mq Rendita € 4.439,00 Piano T
Dal 30/05/2011 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9, Cons. 158 mq Superficie catastale 174 mq Rendita € 4.439,05 Piano T

Il bene oggetto di pignoramento è un locale commerciale con accesso indipendente al piano T di un edificio residenziale, nel Municipio XV, su via di Grottarossa altezza Tomba di Nerone, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 209, Particella 1758, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 6, consistenza 29 m², superficie catastale 103 m², rendita € 1.238,62 (All. 02).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	181	593	501	6	C1	9	158 m ²	174 mq	4439,05 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli

intestatari ma non allo stato dei luoghi (All. 03).

Nello specifico risulta l'annessione di un'area utilizzata a parcheggio, una diversa distribuzione degli spazi interni, derivante dall'inversione tra finestra e porta in un tramezzo, e l'apertura di una piccola finestra in un locale ripostiglio.

Sarà necessaria una pratica di regolarizzazione catastale per Ristrutturazione Edilizia.

PRECISAZIONI

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo del 14/06/2023 (All. 04), gli immobili risultavano non in uso e nelle disponibilità degli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C. L'immobile è dotato di autonomia funzionale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale con accesso indipendente, in un edificio ad un piano, sito in Roma Via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 05). Composto da un ingresso con locale reception, 5 stanze, 3 bagni tutti con antibagno, un locale ripostiglio ed un corridoio.

Struttura in muratura portante, copertura a terrazza praticabile, rivestimenti esterni parte in pietra, parte in intonaco e tinteggiatura. Pavimenti interni parte in parquet e parte in cemento industriale, tranne per bagni e antibagni che presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Tinteggiatura alle pareti. Infissi interni

in legno tamburato, esterni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo del 14/06/2023 (All. 04), gli immobili risultavano non in uso e nelle disponibilità degli esecutati.

Si rinveniva all'interno la presenza di numerosi arredi da ufficio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1977 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ##Alceo Giustozzi##	11/03/1977	193498	15707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/03/1977	5550	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/03/1977	2645			
Dal 08/02/2008 al 30/05/2011	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ##Lucio Bertarelli##	08/02/2008	30041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/02/2008		13001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2011 al 14/06/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio ##Elio Bergamo##	30/05/2011	3559	1750
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/2011	61902	37852
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	01/06/2011	11189	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 15/05/2008
Reg. gen. 62819 - Reg. part. 12335
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 14/07/2022
Reg. gen. 95489 - Reg. part. 67133
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

I dati fanno riferimento alle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 23/10/2023 (All 07).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31 00135 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 9 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.09 (1:10.000): Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;
- Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo N10/O "Palmarola - Selva Nera" - Zona di Conservazione / Completamento / Nuova Edificazione;
- Rete Ecologica 4.05, foglio V: Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città da ristrutturare, della trasformazione, progetti strutturanti;
- Carta per la qualità G1.09: Nessuna prescrizione;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav A.24-374: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav B.24-374: Aree urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato senza regolare autorizzazione nel 1984.

Risultano successivamente due domande di Condonò ex. L. 724/1994.

La prima (All. 08), n. 0_12274_0 a nome **** Omissis **** ex comproprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento, per mq 192,23 a destinazione d'uso commerciale, a cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria n. 316566 del 07/05/2004 (All. 09) per gli stessi metri quadri e la stessa destinazione d'uso.

La seconda (All. 10), n. 0_12268_0 a nome **** Omissis ****, per mq 73,31 a destinazione d'uso commerciale, ancora in fase di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi dei grafici allegati alle domande, sembra che le due interessino l'intero immobile compreso uno spazio adiacente non rappresentato nell'attuale planimetria catastale agli atti ma tuttora esistente.

Dall'osservazione dello stato di fatto dell'immobile (All. 11) si evince la presenza di tale ambiente utilizzato a parcheggio interrato, oltre ad altre piccole difformità rispetto ai titoli edilizi citati in precedenza. Nello specifico risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, derivante dall'inversione tra finestra e porta in un tramezzo, e l'apertura di due piccole finestre in un locale ripostiglio.

Per valutare se tali incongruenze avessero ottenuto o meno titolo edilizio, si è provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso gli uffici del Municipio XIV, dalla risposta del quale (All. 12) risultano tre pratiche sull'immobile oggetto della presente relazione.

La prima, del 2009 per una pratica a via Ilario Corte 193 a nome *****, deve essere considerata un errore da parte del Municipio.

La seconda e la terza, purtroppo entrambe prive di allegati grafici, del 2008 a nome **** Omissis **** dovrebbero interessare l'immobile stagito.

E' stato quindi effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del catasto fabbricati per ricostruire la storia catastale. Risultano due pratiche di variazione.

La prima, Docfa 283456-2004 (All. 13) per l'accatastamento della sanatoria prot.12274 del 10.02.95.

La seconda, Docfa 167067-2008 (All. 14) per diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalla cronistoria delle planimetrie catastali in atti (All. 15) l'immobile risulta aver subito diverse trasformazioni fino ad assumere la configurazione attuale, non conforme allo stato di fatto.

Non potendo garantire la legittimità dello stato attuale, né dell'ultima planimetria catastale in atti, lo scrivente ritiene sia una pratica di regolarizzazione per Ristrutturazione Edilizia che includa il frazionamento, il cambio dei prospetti e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto si ritiene di detrarre dal valore finale di stima la cifra orientativa di € 5.000,00.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 16) l'immobile è in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, piano T
Locale commerciale con accesso indipendente sito in Roma Via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, catastalmente composto da un ingresso con locale reception, 5 stanze, 3 bagni tutti con antibagno, un locale ripostiglio ed un corridoio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 269.700,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE: Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui

all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso negozio, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO: L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E114 - Suburbana/OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA), microzona 91, aggiornati al primo semestre 2023 (All. 17), per l'immobile oggetto di pignoramento, accatastato in categoria C/1, negozi e botteghe, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.300 e 1.900 €/m2.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al primo semestre del 2023, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 18) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: negozi nelle immediate vicinanze di "via Ilario Corte", stato manutentivo normale, taglio 120-130 m2, valore medio circa 1.366 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili commerciali è determinato dalla media dei valori OMI, ovvero : $(1.300 + 1.900) / 2 = 1.600$ €/m2.

STIMA DEGLI IMMOBILI: La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.300 - 1.900 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 1.366 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 1.600 €/m2.

Considerando le caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità indipendente, caratteristiche di zona), verrà considerato come valore base di stima il valore normale unitario arrotondato per difetto ad € 1.550. Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere: $m^2 174,00 \times 1.550 \text{ €/m}^2 = 269.700,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, piano T	174,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 269.700,00	100,00%	€ 269.700,00
				Valore di stima:	€ 269.700,00

Valore di stima: € 269.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 250.000,00

Dal capitolo sulla regolarità edilizia i costi per il ripristino e la regolarizzazione ammontano a circa € 5.000,00. Viste le incertezze derivanti dalla pratica di condono ancora in essere e dalle pratiche edilizie succedute e prive di allegati, lo scrivente ritiene di dover detrarre un ulteriore 5% per mancanza di garanzia. Sottraendo i due deprezzamenti descritti dai valori di stima si ottiene un valore finale pari a $269.700,00 - 5.000,00 - 5\% = 251.215,00$, arrotondabile prudenzialmente per difetto ad € 250.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene di avere ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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

Roma, li 29/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romoli Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/05/2011)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Vis storica Fg 181 Part 593 Sub 501 e Sub 3 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLN_FGL 181 PART 593 SUB 501 (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale immissione in possesso (Aggiornamento al 14/06/2023)

- ✓ N° 5 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Domanda Condono 0_12274_0 (Aggiornamento al 10/02/1995)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 07/05/2004)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Domanda Condono 0_12268_0 (Aggiornamento al 10/02/1995)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stato di Fatto (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Accesso atti Municipio XIV (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Docfa 283456-2004 (Aggiornamento al 16/04/2004)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Docfa 167067-2008 (Aggiornamento al 06/02/2008)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Cronistoria planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/02/2008)
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 14/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, piano T
Locale commerciale con accesso indipendente sito in Roma Via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, catastalmente composto da un ingresso con locale reception, 5 stanze, 3 bagni tutti con antibagno, un locale ripostiglio ed un corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31 00135 è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nel foglio n. 9 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.09 (1:10.000): Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; - Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo N10/O "Palmarola - Selva Nera" - Zona di Conservazione / Completamento / Nuova Edificazione; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: Aree interessate da nuovi interventi - Interventi nella città da ristrutturare, della trasformazione, progetti strutturanti; - Carta per la qualità G1.09: Nessuna prescrizione; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav A.24-374: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, Tav B.24-374: Aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 677/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 593, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	174,00 mq
Stato conservativo:	Il bene può essere considerato in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale con accesso indipendente sito in Roma Via Ilario Corte n. 29, 29/a e 31, catastalmente composto da un ingresso con locale reception, 5 stanze, 3 bagni tutti con antibagno, un locale ripostiglio ed un corridoio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 15/05/2008
Reg. gen. 62819 - Reg. part. 12335
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 14/07/2022
Reg. gen. 95489 - Reg. part. 67133
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura