
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Angelis Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 1719/2011 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	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.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1719/2011 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 338.885,27	15



INCARICO

All'udienza del 18/04/2013, il sottoscritto Ing. De Angelis Marco, con studio in Via delle Benedettine, 27 - 00135 - Roma (RM), email mda@studiodea.org, PEC mda12107@pec.ording.roma.it, Tel. 0630601271, Fax 06 30601271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Sestio Menas, 18/20/22, piano PT

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia è un locale commerciale della consistenza catastale di 225 mq così composto: n. 3 accessi pedonali su strada, un grande ambiente all'ingresso prospiciente Via Sestio Menas da cui si accede sulla destra a un altro ambiente con varie tramezzature, un grande salone sul fondo e servizi igienici. La zona in cui si trova il bene (Tuscolano) è popolare; Via Sestio Menas è posta tra la fine di Via di Centocelle su Via Papiria e Via dei Consoli. Il fabbricato di cui l'immobile è parte è individuato da via Sestio Menas, via Lucio Calpurnio Bibulo, via Vestricio Spurinna e via Marco Celio Rufo. Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.

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

- All. 01 - Ortofoto
- All. 02 - Estratto di Mappa
- All. 03 - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Sestio Menas, 18/20/22, piano PT

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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

In data 5 luglio 2012 con atto a rogito Notaio Flavia Colangelo, la società ***** si è trasformata da snc a sas assumendo la nuova denominazione "*****" con sede legale in ***** (**). ***** CAP ***** con C.F.*****.

All. 04 - Trasformazione da snc a sas

All. 05 - Visura CCIAA

CONFINI

L'immobile confina con: locali ai civici 16 e 24, Via Sestio Menas, rampa carrabile condominiale, salvo altri.

All. 06 - NCEU f 942 p 486 sub 9 pianta Catasto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	281,10 mq	303,60 mq	1	303,60 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,60 mq		

All. 07 - Consistenza - planimetria di rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1981 al 01/01/1992	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 225 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/10/1999	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4



	*****	Categoria C1 Cl.4, Cons. 235 mq Superficie catastale , mq Rendita € 7.099,99 Piano T
Dal 05/10/1999 al 04/03/2009	***** ***, con sede in *****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 225 mq Superficie catastale , mq Rendita € 7.099,99 Piano T
Dal 05/03/2009 al 09/06/2009	***** **** con sede in *****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 225 mq Superficie catastale , mq Rendita € 7.099,99 Piano T
Dal 10/06/2009 al 08/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 225 mq Rendita € 7.099,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/10/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 486, Sub. 9 Categoria C1 Rendita € 7.099,99
Dal 05/10/2017 al 14/12/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 486, Sub. 9 Categoria C1 Rendita € 7.099,99

SI PRECISA CHE, NONOSTANTE LA NUOVA DENOMINAZIONE DA ***** A *****
***** AVVENUTA IL 5 LUGLIO 2012, IN CATASTO L'IMMOBILE OGGETTO DI
PIGNORAMENTO RISULTA ANCORA INTESTATO A *****

All. 08 - Roma NCEU f 942 p 486 sub 9 visura Catasto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	942	486	9	4	C1	4	225	223 mq	7099,99 €	T	

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
942	486				Ente urbano		2500 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito dello stato dei luoghi risultano difformità rispetto alla planimetria catastale reperita. Si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo a "L" a costituire un piccolo vano in prossimità dell'accesso al civico 18, la demolizione del tramezzo che dalla planimetria catastale è rappresentato in prossimità del civico 22.

Sul lato destro dell'immobile sono presenti un piccolo vano e un tramezzo divisorio con vano di passaggio. Nella zona dei servizi igienici, sulla parte posteriore destra dell'immobile, è stato realizzato un tramezzo che divide uno spazio di servizio; infine è stato demolito parte di un tramezzo che ha generato uno spazio di servizio più ampio.

- All. 06 - NCEU f 942 p 486 sub 9 pianta Catasto
- All. 08 - NCEU f 942 p 486 sub 9 visura Catasto
- All. 09 - Planimetria difformità planimetria catastale
- All. 10 - NCT f 942 p 486 visura Catasto

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è in buono stato di conservazione sia delle facciate sia delle finiture. Il locale ha n. 3 serrande che affacciano sul marciapiede prospiciente via Sestio Menas che risulta essere una strada molto larga e con buone possibilità di parcheggio. Il locale è in corso di avanzata ristrutturazione e si presenta in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha esposizione prevalente a E, con le vetrine prospicienti via Sestio Menas l'altezza interna utile è pari a 3,30 anche se è presente un controsoffitto quasi per tutta l'estensione del locale. Le pareti interne sono tinteggiate con tinta lavabile, il pavimento è in parquet laminato mentre i servizi hanno pavimento e pareti rivestite in maioliche quadrate colorate. Le serrande esterne sono metalliche, gli infissi esterni sono in pvc e vetro, mentre gli infissi interni sono in legno. Sono presenti grate antintrusione a protezione delle tre finestre posteriori prospicienti la rampa condominiale. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di condizionamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero nella disponibilità del custode giudiziario I.V.G. di Roma s.r.l.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1999 al 10/06/2009	***** ***** **, sede in ***** ***** (**), proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Colucci	05/10/1999	15432	8471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/10/1999	85877	52603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2006 al 14/12/2023	***** ***** , proprietario per quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schioppa Adriana	10/06/2006	151479	11736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/06/2009	76737	40298
		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 risulta attualmente invariata.

All. 11 - Atto di Compravendita 05.10.1999 - rep. 15432

All. 12 - Atto di Compravendita 10.06.2009 - rep. 151479

Si ricorda che in data 5 luglio 2012 con atto a rogito Notaio Flavia Colangelo, la società ***** si è trasformata da snc a sas assumendo la nuova denominazione "*****" con sede legale in ***** (**)

***** CAP **** (V. Nota di chiarimento al paragrafo "Titolarietà dell'Immobile").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 12/06/2009
Reg. gen. 76738 - Reg. part. 23119
Importo: € 305.000,00
A favore di *****
Contro *****
Capitale: € 305.000,00
Percentuale interessi: 6,20 %
Rogante: SCHIOPPA ADRIANA
Data: 10/06/2009
N° repertorio: 151480
N° raccolta: 11737
Note: Nota in All. 18

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a AVEZZANO il 29/10/1999
Reg. gen. 85877 - Reg. part. 52603
A favore di *****
Contro *****
Note: V. nota in All. 15
- **DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**
Trascritto a ROMA il 14/06/2006
Reg. gen. 77820 - Reg. part. 44978
A favore di *****
Contro *****
Note: Nota in All. 16
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 12/06/2009
Reg. gen. 76737 - Reg. part. 40298
A favore di *****



Contro *****

Note: Nota in All. 17

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 02/11/2011

Reg. gen. 121870 - Reg. part. 77749

A favore di *****

Contro *****

Note: V. Nota in All. 19

All. 13 - NCEU f 942 p 486 sub 9 visura Conservatoria

All. 14 - NCT f 942 p 486 visura Conservatoria

All. 15 - T 1999 RG 85877 RP 52603 compravendita

All. 16 - T 2006 rg 77820 RP 44978 acquisizione

All. 17 - T 2009 RG 76737 RP 40298 compravendita

All. 18 - I 2009 rp 23119 rg 76738 ipoteca BNL

All. 19 - T 2011 RG 121870 RP 77749 pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono che la zona dove ricade il fabbricato sia destinata a: Città Consolidata Tessuto T2 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa.

Si tratta di una di quelle zone di Roma che ha raggiunto ormai il massimo sviluppo edilizio possibile e nella quale non è più possibile realizzare nuove cubature.

E' infatti caratterizzata da edifici molto alti che si susseguono senza soluzione di continuità. Non a caso sussistono notevoli problemi di parcheggio, in parte alleviati dalla recente creazione di parcheggi sotterranei e da una migliore sistemazione degli spazi viabili in superficie.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex legge 167/62 "Disposizione per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare"; non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; l'immobile non risulta altresì realizzato con risorse pubbliche.

All. 20 - estratto del NPRG Comune di Roma

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato su licenza edilizia n. 152/E del 06.12.1962 che è stata rilasciata sul progetto n. 34099/1962, che tuttavia non era presente nel fascicolo del progetto.

Successivamente, in data 26.10.1966, è stata rilasciata licenza edilizia di variante n. 1686/66 su progetto n. 54552/1964.

Su questo progetto è stata rilasciata, in data 18.11.1966, la licenza di abitabilità n.1019.

Dalla Relazione di Abitabilità risulta allaccio in fogna 28960/1966 - conferma 50088/1966.



I lavori sono terminati il 27 novembre 1965

L'immobile oggetto di valutazione non risulta conforme al progetto licenziato in quanto, come si riscontra nell'allegato 27 in cui sono state sovrapposte la planimetria di progetto e la planimetria di rilievo, è evidente l'accorpamento di una porzione dell'immobile adiacente avvenuta sin dalla costruzione come si può verificare dalla superficie catastale che è sempre stata la medesima sin dall'impianto.

Nella porzione posteriore della parte accorpata dell'immobile adiacente, risulta una distribuzione degli spazi diversa dal progetto con la realizzazione di servizi igienici e altri spazi di servizio.

Nell'area posteriore dell'immobile di interesse non è stata realizzata una scala che invece figura nel progetto di variante, sono stati demoliti tramezzi che delimitavano dei servizi igienici che non sono stati realizzati e la porzione di retro negozio.

E' stato realizzato un tramezzo di muratura e vetro a circa metà dell'immobile ed inoltre un piccolo vano di ingresso in corrispondenza del civico 18.

Per sanare le difformità interne sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto al progetto è necessaria una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria con cui si legittima la parziale fusione dell'immobile adiacente, la diversa distribuzione interna dei servizi igienici e degli spazi in generale, tranne che per la chiusura del solaio, realizzata in corrispondenza della scala presente nel progetto esecutivo, per la quale si evidenzia che non c'è la possibilità di sanare l'intervento perché di tipo strutturale.

Il costo della S.C.I.A. in sanatoria è di 1.251,00 euro di cui 1.000,00 euro di sanzione per pratica in sanatoria, 251,00 euro reversale di diritti di segreteria. a questi costi va aggiunto il compenso del tecnico abilitato a presentare la pratica presso l'ufficio tecnico del Municipio di competenza, che può stimarsi in euro 2.500,00 oneri di legge esclusi, e i costi per la variazione catastale a chiusura della pratica, che possono stimarsi in euro 800,00.

All. 21 - R.E. 1966.10.21 richiesta docs abitabilità

All. 22 - R.E. 1966.03.28 domanda abitabilità

All. 23 - R.E. 1966.11.17 relazione abitabilità

All. 24 - R.E. 1966.03.30 Progetto variante

All. 25 - Certificato abitabilità

All. 26 - Certificazione fine lavori

All. 27 - Difformità planimetria di progetto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.538,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.420,67



Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.524,06

Si allega il Regolamento di Condominio depositato l'8 febbraio del 1974 rep. 72847 racc. 8771 davanti al Notaio Sergio Lupi e rettifica depositata il 27 febbraio del 1974 rep. 72994 racc. 8823 davanti al Notaio Sergio Lupi. In base a quanto descritto all'articolo 17 del Regolamento di Condominio, "qualunque ripartizione ordinaria e straordinaria negli appartamenti e locali è a carico dei rispettivi proprietari i quali debbono anche provvedere alla manutenzione delle finestre, balconi e avvolgibili". In riferimento alle SPESE COMUNI, articolo 18, Regolamento di Condominio, "I proprietari debbono contribuire alle spese necessarie per i servizi comuni e per conservare e mantenere in condizioni di stabilità e di decoro le cose comuni, nonché alle spese deliberate dall'Assemblea necessarie per le opere di rinnovazione riguardanti dette cose. [...] Tutti i Condomini debbono contribuire alle spese di cui al primo comma in proporzione al valore delle rispettive quote di proprietà espresse in millesimi come dalla Tabella "A" allegata al presente Regolamento, mentre il canone dell'Acqua sarà pagato da ciascun condomino in relazione al consumo, se possibile, e in base al numero dei vani. I proprietari dovranno contribuire alle spese di riscaldamento (per nafta, per energia elettrica, per il bruciatore, per la pompa), secondo la superficie radiante dei termosifoni. In base alla ripartizione millesimale, il negozio oggetto della presente perizia è indicato con la lettera P (284,00 mq) cui sono stati assegnati 26,33 millesimi.

Su indicazione dell'Amministratore del Condominio, si riscontra che le rate condominiali sono bimestrali di importo pari a € 256,00 e l'ultima da € 258,34 (per arrotondamento).

La società ***** risulta debitrice per un totale di € 37.957,12 (v. all. 31).

Le quote indicate per le annualità dal 2020 al 2023 sono su base consuntiva in seguito all'Assemblea del 22 giugno 2023 (v. all. 31).

All. 28 - Regolamento condominio Rep 72847 Racc 8771 con allegate tabelle millesimali

All. 29 - Regolamento condominio (rettifica) Rep 72994 Racc 8823

All. 31 - Oneri condominiali al 17/10/2023

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 Sestio Menas, 18/20/22, piano PT
Il bene oggetto di perizia è un locale commerciale della consistenza catastale di 225 mq così composto: n. 3 accessi pedonali su strada, un grande ambiente all'ingresso prospiciente Via Sestio Menas da cui si accede sulla destra a un altro ambiente con varie tramezzature, un grande salone sul fondo e servizi igienici. La zona in cui si trova il bene (Tuscolano) è popolare; Via Sestio Menas è posta tra la fine di Via di Centocelle su Via Papiria e Via dei Consoli. Il fabbricato di cui l'immobile è parte è individuato da via Sestio Menas, via Lucio Calpurnio Bibulo, via Vestricio Spurinna e via Marco Celio Rufo. Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 942, Part. 486, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 409.860,00
All. 30 - Quotazioni OMI - 1 semestre 2023



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Sestio Menas, 18/20/22, piano PT	303,60 mq	1.350,00 €/mq	€ 409.860,00	100,00%	€ 409.860,00
				Valore di stima:	€ 409.860,00

Valore di stima: € 409.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4551,00	€
Spese condominiali insolute	4944,73	€

Valore finale di stima: € 338.885,27 oltre l'IVA come per legge, se dovuta.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni

impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente i manufatti e non anche il posizionamento degli stessi sul lotto di terreno, i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base del citato prezzario regionale i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva di detti costi è rimessa all'interessato al momento della formulazione dell'offerta; analogo discorso può essere fatto per gli onorari professionali previsti.

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 28/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Angelis Marco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trasformazione da snc a sas
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura CCIAA
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - NCEU f 942 p 486 sub 9 pianta Catasto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - NCEU f 942 p 486 sub 9 visura Catasto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Difformità planimetria catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - NCT f 942 p 486 visura Catasto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di Compravendita 05.10.1999 - rep. 15432
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di Compravendita 10.06.2009 - rep. 151479
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - NCEU f 942 p 486 sub 9 visura Conservatoria
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - NCT f 942 p 486 Conservatoria
- ✓ N° 15 Altri allegati - T 1999 RG 85877 RP 52603 compravendita
- ✓ N° 16 Altri allegati - T 2006 rg 77820 RP 44978 acquisizione
- ✓ N° 17 Altri allegati - T 2009 RG 76737 RP 40298 compravendita
- ✓ N° 18 Altri allegati - I 2009 rp 23119 rg 76738 ipoteca BNL
- ✓ N° 19 Altri allegati - T 2011 RG 121870 RP 77749 pignoramento
- ✓ N° 20 Altri allegati - Estratto PRG
- ✓ N° 21 Certificato di agibilità / abitabilità - Regolarità Edilizia - 1966.10.21 abitabilità richiesta
- ✓ N° 22 Certificato di agibilità / abitabilità - Regolarità Edilizia - 1966.03.28 domanda abitabilità
- ✓ N° 23 Certificato di agibilità / abitabilità - Regolarità Edilizia - 1966.11.17 relazione abitabilità
- ✓ N° 24 Tavola del progetto - Regolarità Edilizia - 1966.03.30 Progetto variante
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificazione fine lavori
- ✓ N° 27 Altri allegati - Difformità planimetria progetto
- ✓ N° 28 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 29 Altri allegati - Regolamento di Condominio - rettifica
- ✓ N° 30 Altri allegati - Valori OMI 1-2023
- ✓ N° 31 Altri allegati - Oneri condominiali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Sestio Menas, 18/20/22, piano PT
Il bene oggetto di perizia è un locale commerciale della consistenza catastale di 225 mq così composto: n. 3 accessi pedonali su strada, un grande ambiente all'ingresso prospiciente Via Sestio Menas da cui si accede sulla destra a un altro ambiente con varie tramezzature, un grande salone sul fondo e servizi igienici. La zona in cui si trova il bene (Tuscolano) è popolare; Via Sestio Menas è posta tra la fine di Via di Centocelle su Via Papiria e Via dei Consoli. Il fabbricato di cui l'immobile è parte è individuato da via Sestio Menas, via Lucio Calpurnio Bibulo, via Vestricio Spurinna e via Marco Celio Rufo. Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 942, Part. 486, Qualità Ente urbano
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono che la zona dove ricade il fabbricato sia destinata a: Città Consolidata Tessuto T2 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa. Si tratta di una di quelle zone di Roma che ha raggiunto ormai il massimo sviluppo edilizio possibile e nella quale non è più possibile realizzare nuove cubature. E' infatti caratterizzata da edifici molto alti che si susseguono senza soluzione di continuità. Non a caso sussistono notevoli problemi di parcheggio, in parte alleviati dalla recente creazione di parcheggi sotterranei e da una migliore sistemazione degli spazi viabili in superficie. L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex legge 167/62 "Disposizione per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare"; non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata; l'immobile non risulta altresì realizzato con risorse pubbliche. All. 20 - estratto del NPRG Comune di Roma

Prezzo base d'asta: € 338.885,27



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1719/2011 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 338.885,27

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sestio Menas, 18/20/22, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 942, Part. 486, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 942, Part. 486, Qualità Ente urbano	Superficie	303,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è in buono stato di conservazione sia delle facciate sia delle finiture. Il locale ha n. 3 serrande che affacciano sul marciapiede prospiciente via Sestio Menas che risulta essere una strada molto larga e con buone possibilità di parcheggio. Il locale è in corso di avanzata ristrutturazione e si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è un locale commerciale della consistenza catastale di 225 mq così composto: n. 3 accessi pedonali su strada, un grande ambiente all'ingresso prospiciente Via Sestio Menas da cui si accede sulla destra a un altro ambiente con varie tramezzature, un grande salone sul fondo e servizi igienici. La zona in cui si trova il bene (Tuscolano) è popolare; Via Sestio Menas è posta tra la fine di Via di Centocelle su Via Papiria e Via dei Consoli. Il fabbricato di cui l'immobile è parte è individuato da via Sestio Menas, via Lucio Calpurnio Bibulo, via Vestricio Spurinna e via Marco Celio Rufo. Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

