

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 922/2021 (LOTTO N. 3)

promossa da:

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE
ROMA, VIA URBANA N.33 piano 2 (catastalmente piano 3), interno 9



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 922/2021 del R.G.E.....	27
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 274.000,00	27



INCARICO

Con provvedimento del 25/05/2022, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Bene oggetto di vendita forzosa:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n.33, int. 9, piano 2 (catastalmente piano 3).

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana n. 33, piano secondo (catastalmente piano terzo). Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth





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 a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

CONFINI

Appartamento confinante con: app. distinto con il numero interno 10, vano scala e chiostrina, salvo altri.

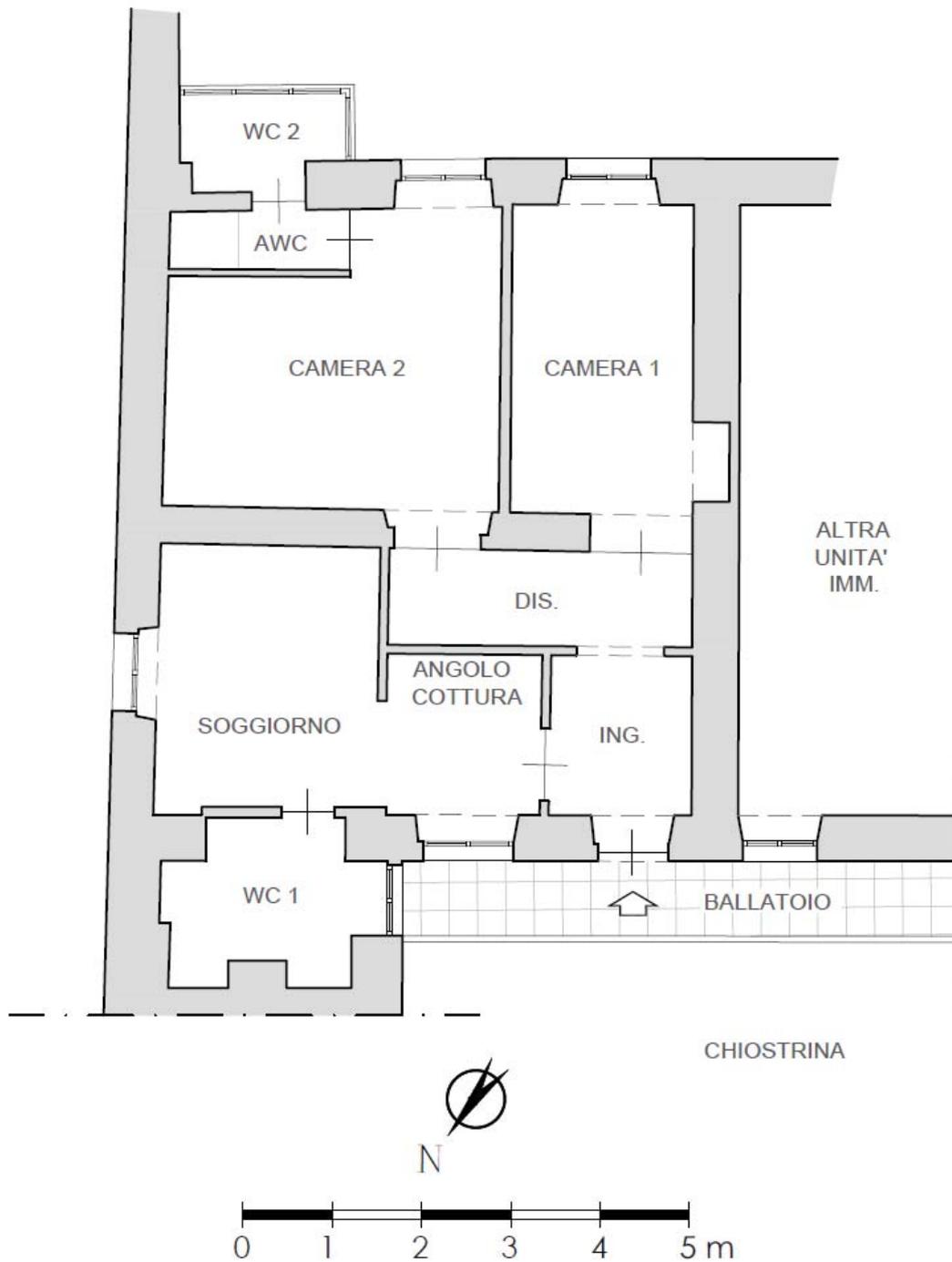
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso residenziale	42,50 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,95 m	2 (catastalmente 3)
Totale superficie commerciale:				56,00 mq		



Appartamento posto al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, antibagno e disimpegno.

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT.9 - P2 (catastalmente P3)



INGRESSO DA BALLATOIO DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

SOGGIORNO / ANGOLO COTTURA



IMMAGINE N°7

INGRESSO



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9



SOGGIORNO



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

CAMERA 1



IMMAGINE N°13

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15



WC 1



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18

CAMERA 2



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20

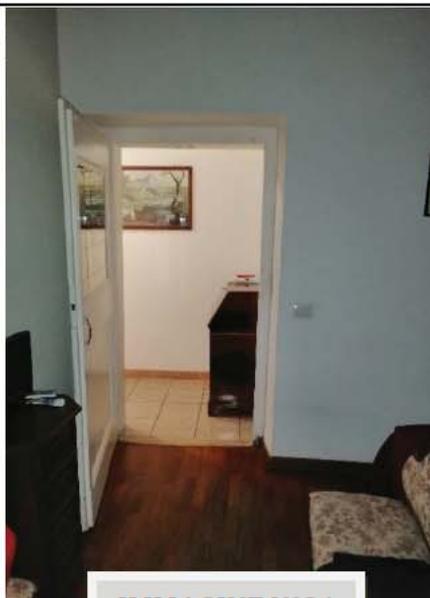


IMMAGINE N°21



WC 2



IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23



IMMAGINE N°24

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita L. 1845,00 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 11/07/2003		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A4 Rendita L. 1282,500 Cl.1, Cons. 4,5 vani Piano 3
Dal 11/07/2003 al 16/07/2004		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 662,36 Piano 3
Dal 16/07/2004 al 27/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 662,36 Piano 3



Dal 15/01/2006 al 01/09/2016	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 61 mq ; Totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 1.347,95 Piano 3
Dal 27/06/2008 al 27/06/2009	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.150,41 Piano 3
Dal 27/06/2009 al 18/10/2013	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.150,41 Piano 3
Dal 18/10/2013 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.347,95 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 15/01/2016	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 61 mq; Totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 1.347,95 Piano 3
Dal 01/09/2016 al 09/06/2022	Catasto Fabbricati Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 61 mq ; Totale escluse aree scoperte 61 mq Rendita € 1.347,95 Piano 3

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 713677 in atti dal 11/07/2003 VAR.NE SPAZI INTERNI (n. 34076.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2004 Pratica n.RM0555656 in atti dal 16/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49661.1/2004); VARIAZIONE del 27/06/2008 Pratica n. RM0879598 in atti dal 27/06/2008 ADEGUAMENTO CATEGORIA CATASTALE (n. 71010.1/2008); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2009 Pratica n. RM0879767 in atti dal 27/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77961.1/2009); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2013 Pratica n. RM0745218 in atti dal 18/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 161652.1/2013); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 15/01/2016 Pratica n. RM0029891 in atti dal 15/01/2016 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n.12305.1/2016); VARIAZIONE del 31/08/2016 Pratica n. RM0520563 in atti dal 01/09/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.158295.1/2016); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2017 Pratica n. RM0419717 in atti dal 01/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93429.1/2017).

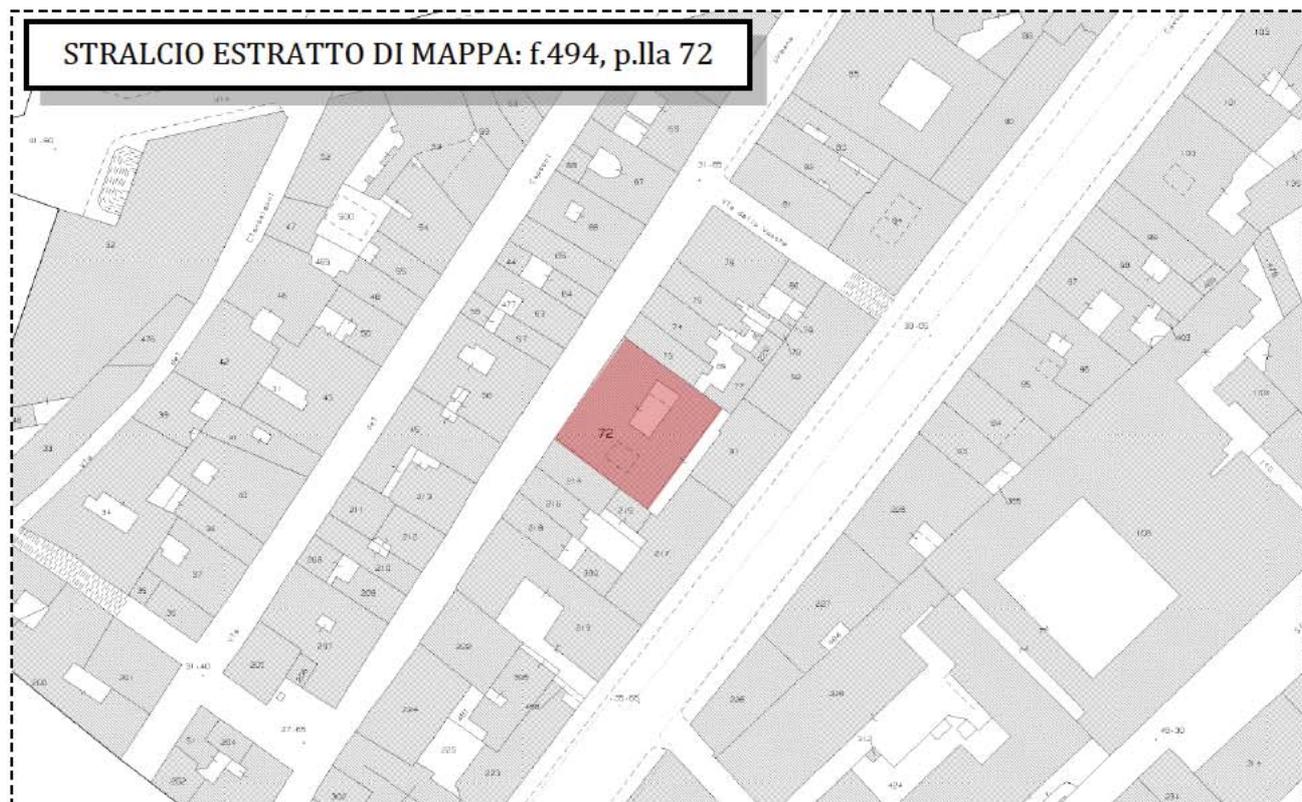
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/02/2001 Pubblico ufficiale PRES.REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57 registrato in data - TRASFERIMENTO Voltura n. 24432.1/2002 - Pratica n. 01001545 in atti dal 09/12/2002; Atto del 13/12/2003 Pubblico ufficiale MAZZA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98472 registrato in data -



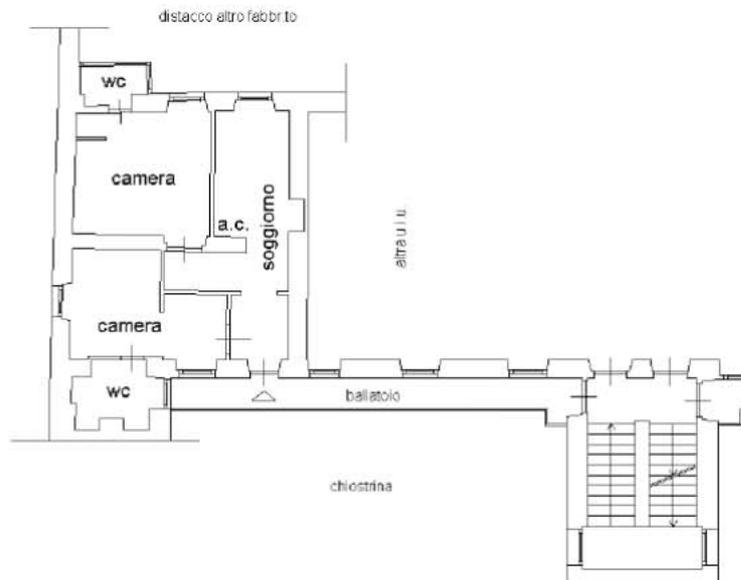
ATTO DI CONFERIMENTO Voltura n. 39062.1/2004 - Pratica n. RM0743536 in atti dal 14/10/2004; Atto del 19/05/2005 Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1593 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.42128/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 43831.3/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/06/2005; RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/05/2005 Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1593 registrato in data - Trascrizione n. 42128/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/06/2006; Atto del 15/11/2007 Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Sede ROMA (RM) Repertorio n. 18278 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 92188.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 26/11/2007; Atto del 16/05/2019 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 174419 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettifica la trasc. n.99339/2016 Nota presentata con Modello Unico n. 40909.1/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 17/05/2019.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano
	494	72	14	1	A2	2	4,5 vani	Totale: 61 mq; Totale: escluse aree scoperte: 61 mq	1347,95 €	3



Pianta Abitazione
piano 3° int. 9
h. 2,95 m.



catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 494 - Particella 72 - Subalerno 14 >

PRECISAZIONI

Bisogna precisare che nell'ultima planimetria catastale presente in atti, l'indicazione del nord risulta errata.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio (cfr allegato):

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini di Fabbricato, loro accessori ed aventi causa le parti costitutive dell'edificio, e opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio, gli spazi esclusi delle proprietà individuali dei condomini ed in particolare:

- a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura portante in muratura, le mura esterne;*
- b) le fognature ed i canali di scarico, le colonne montanti dell'acqua, i discendenti e le gronde, i tubi di scarico delle acque chiare e di quelle scure, la rete comune dell'energia elettrica ed, in particolare, gli impianti di illuminazione degli ambienti e spazi di proprietà comune, sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;*
- c) il vano di ingresso a fabbricato, l'androne con le scale, i pianerottoli e l'impianto citofonico;*
- d) il cortile interno al fabbricato con accesso diretto dall'androne condominiale;*
- e) il locale in disuso posto al piano terreno, con accesso dal cortile, con in passato al suo interno i lavatoi condominiali;*
- f) il cortile/chiostrina con accesso dal suddetto locale ex lavatoi;*
- g) il lastrico solare di copertura presente al piano settimo con accesso diretto dal vano scala condominiale;*
- h) i locali deposito ove sono ubicati i serbatoi dell'acqua posti all'interno del lastrico solare al piano settimo;*
- i) i ballatoi di accesso agli appartamenti distinti con i numeri interni 1(Sub 6), 2 (Sub 7), 5 (Sub 10), 6 (Sub 11), 8 (Sub 13), 9 (Sub 14), 12 (Sub 17), 15 (Sub 20), 16 (Sub 21), 19 (Sub 24), 22 (Sub 27) e 25 (Sub 30);*
- j) tutte le parti, impianti ed apparecchiature che, pur se qui non espressamente indicate, per legge o per destinazione, sono oggetto indivisibile di comunione tra tutti i condomini.*

I ballatoi di cui alla precedente lettera i) rimarranno di uso esclusivo dei proprietari o titolari di altri diritti reali o personali di godimento sugli appartamenti sopra menzionati, ai soli fini del calpestio per l'accesso ai medesimi, con espresso divieto di mutamento di destinazione d'uso. I proprietari o i titolari di altri diritti reali o personali di godimento sugli appartamenti con finestre prospicienti i predetti ballatoi avranno diritto di mantenerle per consentire la luce, ma con espressa esclusione di qualsiasi diritto di veduta e/o affaccio.

Ogni condominio accetta le eventuali servitù di passaggio di condutture o di impianti, che insistano nella sua proprietà o sulle parti comuni, così come costituite a favore di altri condomini, restando quindi obbligato a non danneggiare e non impedire tali passaggi, pena il risarcimento dei danni. I condomini saranno quindi tenuti, in caso di guasti, a consentire le opportune riparazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici. I vincoli sono quelli connessi ai sistemi insediativi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio risalente alla fine dell'800, edificato in muratura portante in mattoni pieni a faccia vista, ad eccezione dell'ultimo piano che presenta un rivestimento ad intonaco civile. La copertura è piana. L'immobile oggetto di valutazione è sito al secondo piano (catastalmente terzo) dello stabile e vi si accede tramite un ballatoio di proprietà condominiale che affaccia sulla chiostrina interna.

Le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato di colore bianco.

Il soffitto presenta travi in legno a vista.

I bagni sono dotati di doccia, wc e lavabo, pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, vetro singolo.

La pavimentazione è mista, in parquet e graniglia.

Il portoncino di ingresso e le porte interne sono in essenza lignea, con tinteggiatura di colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento nelle camere, con split interni. L'impianto termico per il riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi, l'immobile pignorato è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXX, quale Amministratore p.t. della XXXX XXXXXXXXX, la quale con provvedimento del G.E. del 28.04.2022, è stata autorizzata a continuare ad abitarvi fino alla data dell'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile pignorato è pervenuto alla società XXXXXXXXXXXX CON SOCIO UNICO con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX:

- **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, giusta atto di conferimento in società del 20.12.2016 in notar Perna Ludovico di Roma rep. n. 171933/17248**, trascritto il 23.12.2016 ai nn. 145343/99339 (atto rettificato per errore nella indicazione del foglio di mappa indicato come 491 invece che 494, con rogito del 16.05.2019 stesso notaio rep. n. 174419/18857, trascritto il 17.05.2019 ai nn. 58385/40909), da potere della signora **XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a ***** il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXXX**;
- a XXXXXXXXXXXX, detto immobile era così pervenuto:
per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 15.11.2007 in notar Giordano Ester di Roma rep. n. 18278/4027, trascritto il 22.11.2007 ai nn. 205943/92188, da potere dei signori **XXXXXXXXXX nata a ***** il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXX**, coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- ai predetti *danti causa*, **XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**, detto immobile era pervenuto giusta atto di compravendita del 19.05.2005 in notar Saraceno Massimo di Roma rep. n. 1593/1022, trascritto il 08.06.2005 ai nn. 74567/43831, da potere di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano - codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX** gestito dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ai sensi della legge 25.1.1994 n. 86 e del D.Lgs. 24.2.1998 n. 58;



- al **XXXXXXXXXX** l'immobile era pervenuto giusta conferimento da parte delle **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e precisamente **XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXX con sede in Rieti - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXX con sede in Viterbo - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, AZIENDA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Latina - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e AZIENDA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Frosinone - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, giusta atto di costituzione di fondo immobiliare chiuso del 13.12.2003 in notar Mazza Pietro di Roma rep. n. 98472/31908, trascritto il 31.12.2003 ai nn. 117342/76609, rettificato con atto stesso notaio Mazza in data 19.11.2004 rep. 101054/33244, trascritto il 01.12.2004 ai nn.147379/95525, ed annotato a margine in data 16.02.2004 ai nn.14244/1260 di costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PER AZIONI** ed in data 19.09.2005 ai nn.126034/12963 di cancellazione condizione sospensiva;
- alle **XXXXXXXXXX**, detto immobile era pervenuto in forza di atto amministrativo di trasferimento ai sensi della L.R. 37/98 del 05.02.2001 Regione Lazio di Roma rep. n. 57, trascritto il 04.08.2003 ai nn. 72842/48218, rettificato con atto del 26.11.2004 rep.2242/1, trascritto il 09.12.2004 ai nn.151691/98024, da potere del **XXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX**.
- Al **XXXXXXXXXX** l'intero fabbricato censito al foglio 494, p.lla 72 (di cui è parte l'immobile sopra indicato) era pervenuto ai sensi dell'art. 76 della l. 23 dicembre 1978 n. 833 e degli artt. 75 e 76 della L.R. Lazio del 14.06.1980 n. 58 nonché della delibera della medesima Regione n. 2796 del 26 maggio 1980, trascritto a Roma 1 il **01.09.1981** al n. 47648 di reg. part. dal **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, assunti in consegna dal Comune con verbale del 30.09.1980, registrato all'Ufficio del Registro di Roma, Ufficio Atti Privati, il 13.10.1980 al n. 037269.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano di seguito alcuni stralci della relazione notarile depositata agli atti:



Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 22.11.2007 ai nn. 50912 di reg. part. e 205944 di reg. gen., nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.11.2007 ai rogiti del Notaio Giordano Ester da Roma, rep. n. 18279/4028, a favore della **XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX - codice fiscale XXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX e contro la signora **XXXXXXXXXX nata a **** il **** codice fiscale XXXXXXXXXX**, per un montante ipotecario di € 760.000,00 ed un capitale di € 380.000,00, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
-Abitazione di tipo popolare (A4) in Roma **foglio 494 particella 72 sub.14**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 08.09.2021 ai nn. 115316/80405, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.08.2021, Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Roma, rep. n. 21315, a favore di **XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) - codice fiscale XXXXXXXXXX** e contro la società **XXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXX** avente per oggetto:

(i) beni della XXXXXXXXXX **per la quota dell'intero in piena proprietà** di:

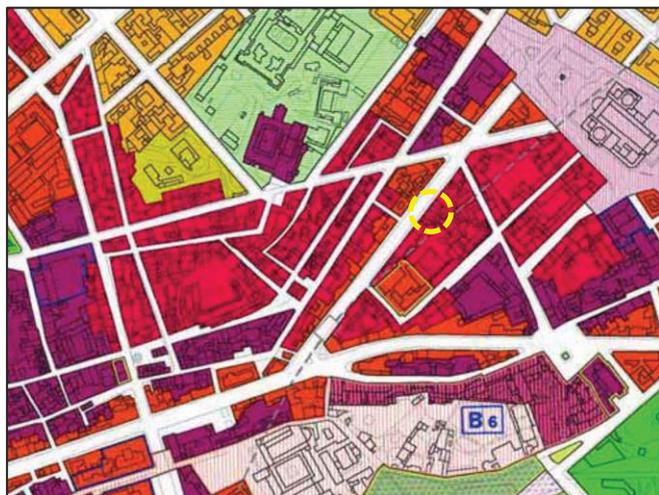
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.501
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.31
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Roma foglio 494 particella 72 sub.20
- Alberghi e pensioni (D2) in Roma foglio 493 particella 329 sub.513
- **Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.14**
- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.30
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 500 particella 43 sub.504
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.504
- Negozio e bottega (C1) in Roma foglio 494 particella 72 sub.505

(ii) beni della ***** per la quota dell'intero in nuda proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 494 particella 72 sub.24

NORMATIVA URBANISTICA

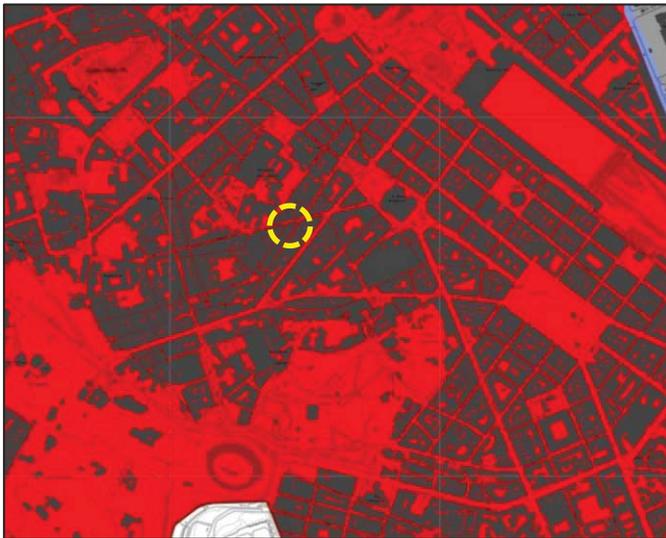
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' STORICA – Tessuti di espansione rinascimentale pre – unitaria T2”:



Sistema insediativo	
CITTA' STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9

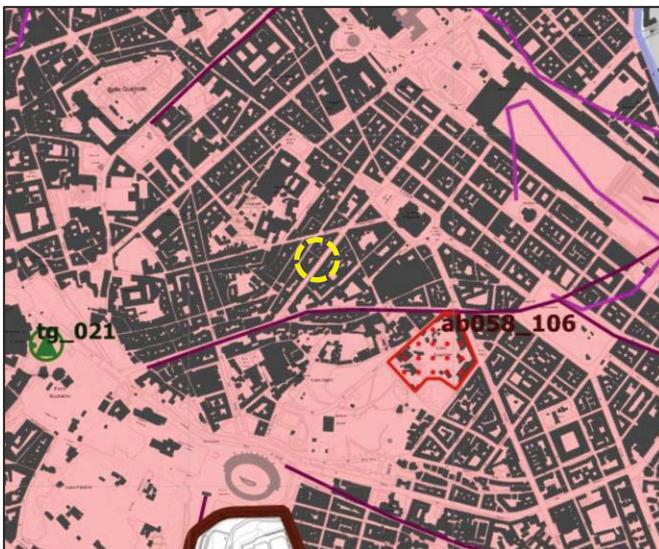


Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto":



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto":



Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	fg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	t..._001	L.: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	



STRALCIO VARIANTE DEL 1864

Commissione dei Sussidi

19/3

Segreteria Generale
N. 3994.

N. 2457

Li 23 Maggio 1864

con inserti



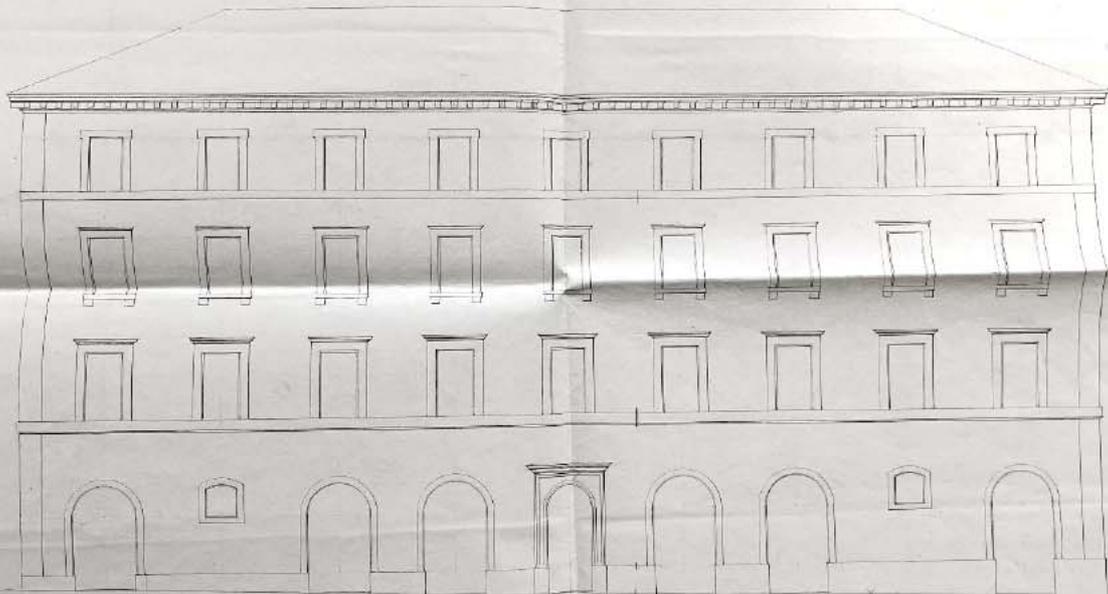
Per il nuovo acquisto fatto dalla Commissione dei Sussidi e lavori pubblici di Roma finanziaria di altre fondi conferite nella nuova fabbrica che sta edificando in S. Atanasio sui manufatti dipendenti dalla Commissione medesima, seguita dai numeri 28, 29, non che per le trattative in cui trovandosi la Commissione stessa di acquistare ancora la proprietà qualsiasi edivente alla suddetta fabbrica, seguita dai numeri civici 36 e 37, si è accorta nella necessità di rinviare il progetto della fabbrica medesima del quale già civici 30 al 35 con sue spiegazioni foglio del 25 settembre scorso univo che già l'opera è sottoscritta. Supplicando generale della prefata Commissione di rinviare il progetto medesimo nell'Edicola sua per la licenza del sito.

Sig. Segretario di Roma

Non sottoporre quindi alla Commissione il nuovo progetto di detta fabbrica, rinviato dell'approvazione di tre rispettabili accademici architetti, le scriventi si fa a pregare la Vostra Eccellenza di ultimare formalmente del sito per sovvenzionato 27, 28 e 29 non che della gestione restituirvi del proprio detto progetto, e autorizzare le sue più sincere ringraziamenti univo le prestate della particolare firma d'istinta stima con la quale si si può.

Alf. And. Rossetti
L. Rossetti 26 del 1864

Nuova fabbrica che si eseguirà a cura della Commissione dei Sussidi in Via Urbana dal Num. 28 al Num. 37 inclusivamente.



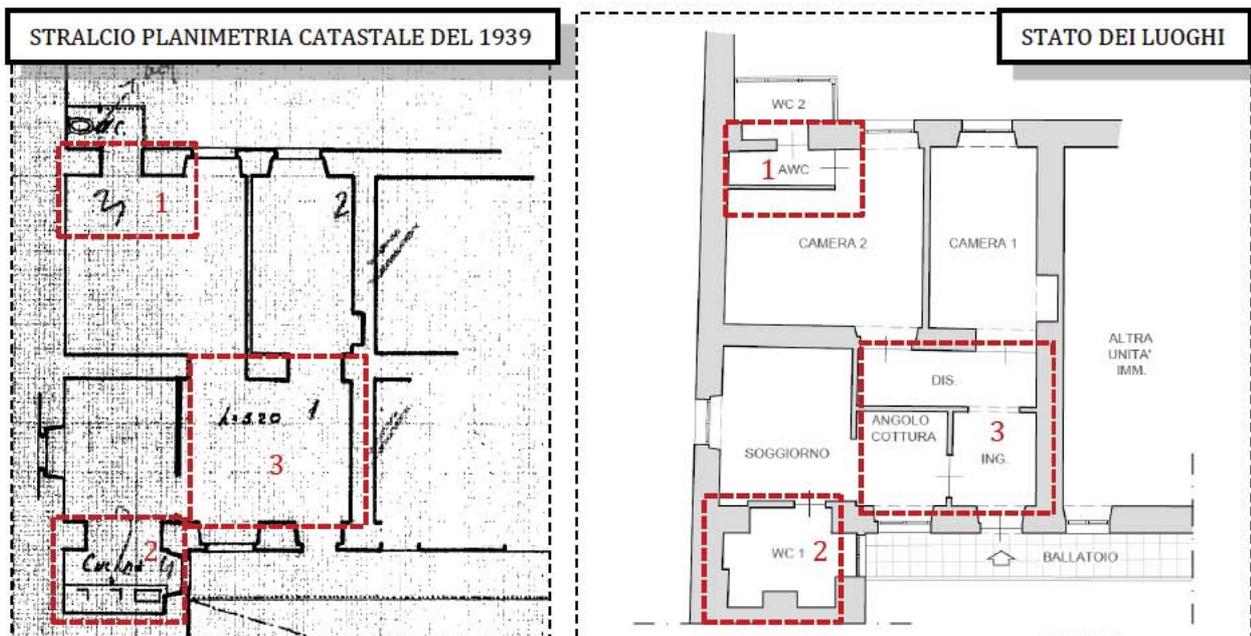
Bisogna precisare che, all'interno del fascicolo di progetto del 1800 visionato dal sottoscritto presso l'Archivio Capitolino, non sono presenti le planimetrie di ogni singola unità immobiliare facente parte dell'originario fabbricato. Relativamente alla consistenza del bene oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939. Nella sostanza, l'immobile (nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

Dalla visura storica catastale dell'immobile emerge che sono state presentate n. 2 variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni: VARIAZIONE del 31/08/2016 Pratica n. RM0520563 in atti dal 01/09/2016; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.158295.1/2016); VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 713677 in atti dal 11/07/2003 VAR.NE SPAZI INTERNI (n. 34076.1/2003).

Per le suddette pratiche edilizie non è stato possibile reperire la documentazione depositata presso il Municipio di Roma e pertanto, per verificare lo stato legittimo dell'immobile, si prenderà in considerazione la planimetria catastale di impianto.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, non risulta legittimo urbanisticamente per i seguenti motivi:

- Realizzazione di un antibagno (1);
- Trasformazione della cucina in wc (2);
- Trasformazione del soggiorno in: ingresso, angolo cottura e disimpegno. (3)
- Inoltre, bisogna precisare che il soggiorno con l'angolo cottura hanno una superficie inferiore a 14 mq. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma "ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq; il <<posto di cottura>>, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli."



Sarà quindi necessario eseguire, a cura e spese dell'aggiudicatario, una C.I.L.A in sanatoria per legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile.



Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La sopra descritta situazione del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato ricade nel Condominio denominato "Via Urbana, 33", via Urbana, 33, 00184, Roma (RM), Cod. fisc. *****

Di seguito si riporta il dettaglio delle spese ordinarie e straordinarie e le pendenze relative all' unità immobiliare oggetto di stima:

Ripartizione preventivo Condominio 01/09/2021-31/08/2022

Palazzina A/Scala A								
Int	Nominativo	MM	Spese Generali	MM	Tabella B Scale	Totale spese	Totale a debito	6 Rate da...
1		19,11	305,65	14,77	81,24	366,89	366,89	64,00
2		15,20	243,11	11,75	64,63	307,74	307,74	51,00
3		13,21	211,28	10,21	56,16	267,44	267,44	45,00
4		14,20	227,11	10,98	60,39	287,50	287,50	48,00
5		14,74	235,75	11,40	62,70	298,45	298,45	50,00
6		44,88	717,81	41,44	227,92	945,73	945,73	158,00
7		29,44	470,86	27,18	149,49	620,35	620,35	103,00
8		51,20	818,89	47,27	259,99	1.078,88	1.078,88	180,00
9		20,13	321,96	21,56	118,58	440,54	440,54	73,00
10		25,76	412,01	27,60	151,80	563,81	563,81	94,00
11		15,77	252,23	16,89	92,90	345,13	345,13	58,00
12		14,48	231,59	15,52	85,36	316,95	316,95	53,00
13		43,77	700,06	53,49	294,20	994,26	994,26	165,00
14		29,49	471,66	36,04	198,22	669,88	669,88	112,00
15		51,78	828,17	63,27	347,99	1.176,16	1.176,16	195,00
16		22,34	357,31	30,66	168,63	525,94	525,94	88,00
17		29,56	472,78	40,57	223,14	695,92	695,92	116,00
18		17,50	279,90	24,03	132,17	412,07	412,07	69,00
19		13,70	219,12	18,81	103,46	322,58	322,58	54,00
20		47,10	753,32	71,74	394,57	1.147,89	1.147,89	191,00
21		39,10	625,37	59,55	327,53	952,90	952,90	159,00
22		43,48	695,10	66,19	364,05	1.059,15	1.059,15	177,00
23		48,95	782,91	81,92	450,56	1.233,47	1.233,47	206,00
24		46,37	741,64	77,61	426,86	1.168,50	1.168,50	195,00
25		46,98	751,40	78,62	432,41	1.183,81	1.183,81	197,00
		758,22	12.126,99	959,07	5.274,95	17.401,94	17.401,94	2.903,00
	TOTALI GENERALI	1000,00	15.994,02	1000,00	5.500,07	21.494,09	21.494,09	3.585,00



Estratto conto al 03/08/2022
Condominio 01/09/2021-31/08/2022

Descrizione causale	Data scadenza	Importo scaduto	Data versamento	Importo versato
SALDO CONDOMINIO ORD. 2021/2022	01-06-2022	396,38		0,00
1. Rata Condominio 2021/2022	01-09-2021	73,00		0,00
2. Rata Condominio 2021/2022	01-11-2021	73,00		0,00
3. Rata Condominio 2021/2022	01-01-2022	73,00		0,00
4. Rata Condominio 2021/2022	01-03-2022	73,00		0,00
5. Rata Condominio 2021/2022	01-05-2022	73,00		0,00
6. Rata Condominio 2021/2022	01-07-2022	73,00		0,00
TOTALI		834,38		0,00
SALDO A DEBITO AL 03/08/2022		834,38		

L'amministratore
Paolo Agostino

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n.33, interno 9, piano 2 (catastalmente piano 3), censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2. Valore di stima del bene: € 308.000,00.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana n. 33, piano secondo. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

La consistenza in metri quadrati – superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati dopo accurato rilievi eseguiti in loco, risulta di **mq 56**.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione



delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Centrale/MONTI (VIA DEI SERPENTI) cod. zona B4:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	4600	6700	L	15	21	L
Abitazioni signorili	NORMALE	5200	7500	L	16,8	23,8	L
Box	NORMALE	3400	5000	L	13,3	19,3	L

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – R1 Monti – San Giovanni (Municipio I):

R1 Monti - San Giovanni (Municipio: I)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	165.08	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	7044	Abitazioni - I fascia	4.600,00 → 13,50 →
Non occupate	1043	Abitazioni - II fascia	3.600,00 → 10,50 →
Totale	8087	Uffici	4.100,00 → 13,00 →
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	4.800,00 → 21,00 →
In proprietà	51.20%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	2.900,00 → 12,00 →
In locazione	41.10%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq → nq →
Altro	7.70%	Locali - complessi attività turistiche	nq → nq →
		Boxes e posti auto	4.200,00 → 16,00 →

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



Bilocale via Urbana, Monti, Roma

€ 295.000 2 locali 55 m² superficie 1 bagno T piano

Appartamento di grande charme di 55mq

Nel cuore di Rione Monti, precisamente in Via Urbana, in un antico edificio risalente a XVIII secolo proponiamo in vendita un appartamento di grande charme di 55 mq. L'appartamento è...

PREMIUM 20 VISITA MESSAGGIO 🗑️ 📍



Trilocale via Urbana, Monti, Roma

€ 730.000 3 locali 97 m² superficie 2 bagni 3 piano

Monti-Via Urbana

Nella splendida cornice del quartiere Monti, precisamente in via Urbana, proponiamo in vendita un appartamento di circa 100 mq posto al terzo piano di un edificio storico in ottimo stato con ascensore. L'immobile, recentemente ristrutturato, si compone di ingresso, guardaroba, cucin...



Appartamento piazza della Suburra 2, Monti, Roma

€ 749.000 5+ locali 140 m² superficie 1 bagno 2 piano

RIIONE MONTI - Piazza della suburra 2 (affianco fermata metro A Cavour) - PRIVATO - vende appartamento mq 150 al secondo piano senza ascensore di una palazzina storica e signorile - doppio ingresso, cucina abitabile, 5 stanze, doppio ripostiglio, bagno con finestra - H 3.45 da ristrutturare - info foto non costituiscono elementi contrattuali OTTIMO PER INVESTIMENTO -...



Appartamento via Urbana, Monti, Roma

€ 848.000 5+ locali 176 m² superficie 3+ bagni 1 piano

Importante appartamento nel cuore di Monti

Nella parte alta di Via Urbana, proponiamo in vendita un importante primo piano di 176 mq all'interno di un palazzo umbertino fornito di ascensore e servizio di portineria. Il condominio è...



Quadrilocale via Urbana, Monti, Roma

€ 660.000 4 locali 130 m² superficie 1 bagno 1 piano

APPARTAMENTO ALTO, LUMINOSO E RISTRUTTURATO

TUA RE Monti (Via Urbana) AMPIA METRATURA con AFFACCI ALTI e luminosi, RISTRUTTURATO, in PRESTIGIOSO STABILE d'epoca, ampio ingresso, salone, 3 camere, cucin...



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Urbana n.33, interno 9, piano 2 (catastalmente 3)	56,00 mq	5.500,00 €/mq	€ 308.000,00	100,00%	€ 308.000,00
Valore di stima:					€ 308.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	834,00	€

Valore finale di stima: € 274.000,00 (arrotondato per difetto)

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 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

 ATTO NOT. COMPRAVENDITA DEL 15.11.2007.pdf

 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip

-  Convocazione Ass.str.20.06.2022.pdf
-  ESTRATTOCONDOMINIO.pdf
-  ESTRATTOSALDO LAVORI.pdf
-  Regolamento condominio urbana.pdf
-  Verbale ass.str. 20.06.2022 con allegati.pdf

 FOTOGRAFIE.zip

 PROGETTO FABBRICATO DEL 1861 E VARIANTE DEL 1864.zip

 VISURA E PLANIMETRIE CATASTALI.zip

-  ESTRATTO DI MAPPA.pdf
-  PLN_184108163_1.pdf
-  PLN_184108163_2.pdf
-  PLN_184108163_3.pdf
-  PLN_184108163_4.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE.pdf

 ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf

 RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 3

Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Urbana n.33, interno 9, piano 2 (catastalmente piano 3), censito al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2. Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana n. 33, piano secondo. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' STORICA - Tessuti di espansione rinascimentale pre - unitaria T2". Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto". Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con licenza edilizia n. 10870 del 1863 con progetto del 30 dicembre 1861 e successivo progetto in variante del 1864.

Bisogna precisare che, all'interno del fascicolo di progetto del 1800 visionato dal sottoscritto presso l'Archivio Capitolino, non sono presenti le planimetrie di ogni singola unità immobiliare facente parte dell'originario fabbricato. Relativamente alla consistenza del bene oggetto della presente perizia, la legittimità urbanistica dello stesso si può attestare facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, depositata nell'anno 1939. Nella sostanza, l'immobile (nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio, in quanto lo stesso è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1934, anno di approvazione del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261).

Dalla visura storica catastale dell'immobile emerge che sono state presentate n. 2 variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni: VARIAZIONE del 31/08/2016 Pratica n. RM0520563 in atti dal 01/09/2016; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.158295.1/2016); VARIAZIONE del 11/07/2003 Pratica n. 713677 in atti dal 11/07/2003 VAR.NE SPAZI INTERNI (n. 34076.1/2003).

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni, non risulta legittimo urbanisticamente. Sarà quindi necessario eseguire, a cura e spese dell'aggiudicatario, una C.I.L.A in sanatoria per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni del suddetto immobile.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso. La sopra descritta situazione del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 274.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 922/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.000,00

Bene N° 3 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Urbana n.33, interno 9, piano 2 (catastalmente piano 3)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 494, Part. 72, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2	Superficie commerciale	56,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre condizione di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Urbana n. 33, piano secondo (catastalmente terzo). Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 800 m di distanza da Colosseo e a 300 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.		

