

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 872/2023 del R.G.E.  
promossa da

**SIENA NPL 2018 SRL**

*Codice fiscale: 14535321005*

*e per essa in qualità di mandataria Cerved Credit Managment S.p.a.*

contro

**S.A.S.**

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	9
ALLEGATI .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 872/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

In data 25/06/2024, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile consiste in un locale commerciale sito al piano seminterrato (a quota di circa 90 cm al di sotto del piano stradale) di un edificio di quattro piani fuori terra. Il Locale è composto da due ambienti principali, uno con vetrina su fronte strada, a cui si accede tramite una scala composta di cinque gradini, e uno retrostante con affaccio sul cortile posteriore a livello, di uso esclusivo.

Dal piccolo cortile esterno si accede al locale bagno e al locale deposito.

La zona in cui l'immobile è situato, nel quadrante periferico di Roma est, è ben collegata ai principali snodi di trasporto urbano della città. Le stazioni della metropolitana Pigneto e Malatesta (Linea C) si trovano a pochi passi, consentendo un facile accesso alla rete metropolitana e facilitando i collegamenti con il centro città, con la Stazione Termini e San Giovanni. Inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus nelle vicinanze assicura la connessione con gli altri quartieri di Roma. La vicinanza alla Via Prenestina e alla Via Casilina, consente di spostarsi facilmente anche in direzione est o verso il raccordo anulare, favorendo l'accessibilità alla zona.

Il quartiere Pigneto, dove è situata la Via Erasmo Gattamelata, in passato associato a un'immagine di periferia urbana degradata, ha visto negli ultimi anni un significativo processo di riqualificazione urbana e crescita guadagnando popolarità grazie alla apertura di numerosi locali, ristoranti e attività turistiche e culturali.

Dal punto di vista immobiliare, il quartiere ha vissuto una notevole rivalutazione nel corso degli ultimi anni e mantiene un ottimo potenziale di crescita sia dal punto di vista commerciale che residenziale.

Esiste possibilità di parcheggio sulla via pubblica.

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.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1

### 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:

- \*\*\*\*\* S.A.S. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* S.A.S. (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'immobile confina, sul fronte principale, con la Via Gattamelata, sui due lati con locali commerciali civici n.12 e n.14, sul fronte posteriore con distacco edifici di altra proprietà, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	36,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	S1
Cortile	9,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	S1
Locale di deposito	2,40 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,20 m	
Totale superficie convenzionale:				52,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1980 al 03/12/1986	***** ; ***** FRAZIONAMENTO del 09/01/1980 in atti dal 03/11/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.21.2/1980)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 361, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 26 MQ Rendita £ 1.383,00 Piano S1
Dal 09/01/1980 al 03/12/1986	***** ; ***** FRAZIONAMENTO del 09/01/1980 in atti dal 03/11/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.21.2/1980)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 361, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita £ 1.575,00 Piano S1
Dal 03/12/1986 al 24/06/1988	***** ; ***** VARIAZIONE del 03/12/1986 in atti dal 23/03/2000 ANNESSIONE CORTE (n. 173313.1/1986)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 42 mq Rendita € 1,15 Piano T
Dal 24/06/1988 al 24/01/1990	***** nata a ***** **** il ***** ***** , Proprieta' 1/3 fino al 24/01/1990 2 ***** *****nata a *****il ***** ***** Proprieta' 1/3 fino al 24/01/1990 3 ***** nata a ***** il ***** Proprieta' 1/3 fino al 24/01/1990 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/1988 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 12408 n. 44 registrato in data 23/12/1988 - SUCCESSIONE Voltura n.15435.1/1989 - Pratica n. 211840 in atti dal 11/03/2002	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 42 mq Rendita € 1,15 Piano S1
Dal 24/01/1990 al 01/01/1992	***** SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI J. ***** C. sede in ROMA (RM) ***** Proprieta' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 42 mq Rendita € 1,15 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	*****SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI ***** *****sede in ROMA (RM) ***** , Proprieta' 1/1 Variazione del quadro tariffario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 42 mq Rendita € 1.292,79 Piano S1
Dal 09/11/2015	***** SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI***** *****sede in ROMA (RM) ***** , Proprieta' 1/1 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 42 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 1.292,79 Piano S1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	623	907 361	1 16,15	3	C1	2	42 mq	52 mq	1292,79 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Nota:** Come riportato anche nell'atto di provenienza, l'immobile è così individuato: part. 361 sub 15 (locale commerciale – derivante da frazionamento dell'originario sub 8) sub 16 (corte esclusiva) e part. 907 sub 1 (il locale bagno e deposito).

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Catasto, esiste un disallineamento al catasto fabbricati. Risalendo alle note relative alle variazioni catastali effettuate, in fase di accorpamento della corte di uso esclusivo, sarebbe stata effettuata la soppressione del sub.15, mentre la corte sarebbe individuata con il sub 16. (cfr. VARIAZIONE del 03/12/1986 in atti dal 23/03/2000 ANNESSIONE CORTE n.173313.1/1986). Effettuando la verifica nell'elenco immobili di cui alla particella n. 361, esistono due subalterni individuati entrambi con il n.15 di cui uno dei due risulta infatti soppresso, non compare invece il sub 16.

L'immobile oggetto della presente relazione risulta ancora ad oggi individuato alla particella n. 361 con il sub 15 e il sub 16 graffati, oltre che alla part.907 con il sub 1.

Sarà necessario effettuare un allineamento con regolarizzazione dei subalterni catastali mediante un'istanza di correzione dell'errore effettuato da parte dell'Ufficio in fase di acquisizione della variazione sopra citata. (cfr. visure catastali e visure note allegate alla presente relazione).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, pur non presentando particolari problematiche, si trova in una condizione d'uso tale da necessitare una ristrutturazione completa delle finiture sia interne che esterne (nel cortile di uso privato).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est

Altezza interna utile 300

Str. verticali: muratura portante

Copertura: piana praticabile

Pareti esterne ed interne: muratura intonacata

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, porta interna in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, riscaldamento viene prodotto da impianto di condizionamento con split e unità esterna

Terreno esclusivo: corte esterna esclusiva



Locale deposito: presente un piccolo deposito nella corte esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, per cui verrà emesso ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1990 al 27/11/2024	***** ***** sede in Roma (RM) codice fiscale *****; proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FENOALTEA FABRIZIO	24/01/1990	29299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/02/1990	13262	8302
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 29/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a ROMA il 02/11/2009  
Reg. gen. 143747 - Reg. part. 40899  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.  
Contro \*\*\*\*\*S.A.S.



## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 06/09/2023

Reg. gen. 108858 - Reg. part. 80188

A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.

Contro \*\*\*\*\* S.A.S.

## NORMATIVA URBANISTICA

IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2 (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.47)

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA DELLA QUALITA': NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio vigente, l'immobile si trova nella seguente zonizzazione:

PTPR TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR TAV.B: Aree Urbanizzate del PTPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile fa parte di un edificio realizzato negli anni '50, nel progetto originale del fabbricato (di cui è stata rinvenuta presso gli archivi del D.P.A.U. la copia dell'ultima modifica in atti) il locale commerciale oggetto della presente relazione era destinato a corridoio coperto di passaggio dalla Via Gattamelata al retrostante cortile interno.

Detto passaggio è stato poi abusivamente chiuso e convertito nel locale commerciale di cui alla odierna consistenza (da quanto si legge nei doc. rinvenuti presso gli uffici l'abuso è stato realizzato nell'anno 1951).

Nell'anno 1986 è stata presentata da \*\*\*\*\* una domanda di concessione in sanatoria con prot.87/25699/sot1 per cambio di destinazione d'uso a negozio del locale destinato a passaggio privato e prot.87/25699/sot2 per la costruzione di un piccolo manufatto adibito a ripostiglio e a w.c. di pertinenza del negozio suddetto, edificato nel cortile scoperto retrostante.

Il grafico post operam, allegato alla domanda di condono, corrisponde allo stato attuale dell'immobile in oggetto.

Da quanto risulta agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio di Roma, la pratica non è ancora conclusa.

Risulta versata nell'anno 1986 l'oblazione pari a 112.000 lire, oltre 9.000 lire di interessi per ritardata presentazione.

Gli uffici hanno effettuato il calcolo delle somme ancora dovute per il rilascio della concessione e comunicato la richiesta di pagamento con lettera del 16/05/1997 prot.97/134891, cui evidentemente non è stato dato seguito dagli interessati.

Risulta pertanto necessario al momento richiedere il perfezionamento della pratica mediante la procedura semplificata (regolamentata dalla DAC 40/2019), la quale procedura si articola attorno all'istituto del "silenzio assenso" e prevede che l'istruttoria sia condotta sulla base delle dichiarazioni asseverate rese dal tecnico incaricato. Con la procedura semplificata i tempi previsti per la conclusione dell'iter istruttorio si aggirano attorno ai 60 giorni per la verifica formale e 180 giorni per la verifica sostanziale della relazione asseverata.

I costi previsti per il perfezionamento dell'istruttoria si stimano sommariamente in euro 10.000,00, comprensivi di costi tecnici ed oneri, e successivi allineamenti catastali a chiusura dell'iter autorizzativo, oltre accessori di legge. Fatti salvi eventuali ulteriori conguagli e le valutazioni di merito, che restano in capo alla P.A., sulla conclusione positiva dell'iter autorizzativo.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1

L'immobile consiste in un locale commerciale sito al piano seminterrato (a quota di circa 90 cm al di sotto del piano stradale) di un edificio di quattro piani fuori terra. Il Locale è composto da due ambienti principali, uno con vetrina su fronte strada, a cui si accede tramite una scala composta di cinque gradini, e uno retrostante con affaccio sul cortile posteriore a livello, di uso esclusivo. Dal piccolo cortile esterno si accede al locale bagno e al locale deposito. La zona in cui l'immobile è situato, nel quadrante periferico di Roma est, è ben collegata ai principali snodi di trasporto urbano della città. Le stazioni della metropolitana Pigneto e Malatesta (Linea C) si trovano a pochi passi, consentendo un facile accesso alla rete metropolitana e facilitando i collegamenti con il centro città, con la Stazione Termini e San Giovanni. Inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus nelle vicinanze assicura la connessione con gli altri quartieri di Roma. La vicinanza alla Via Prenestina e alla Via Casilina, consente di spostarsi facilmente anche in direzione est o verso il raccordo anulare, favorendo l'accessibilità alla zona. Il quartiere Pigneto, dove è situata la Via Erasmo Gattamelata, in passato associato a un'immagine di periferia urbana degradata, ha visto negli ultimi anni un significativo processo di riqualificazione urbana e crescita guadagnando popolarità grazie alla apertura di numerosi locali, ristoranti e attività turistiche e culturali. Dal punto di vista immobiliare, il quartiere ha vissuto una notevole rivalutazione nel corso degli ultimi anni e mantiene un ottimo potenziale di crescita sia dal punto di vista commerciale che residenziale. Esiste possibilità di parcheggio sulla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 73.360,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che hanno posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.400 €/mq. I valori rilevati nella microzona di appartenenza sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE) Codice zona: D1, Microzona: 71, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Commerciale, stato conservativo scadente min. 1.200,00 €/mq max. 1.500,00 €/mq. normale min. 1.500,00 €/mq max. 1.950,00 €/mq. ottimo min. 1.950,00 €/mq max. 2.400,00 €/mq. In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, della posizione ribassata rispetto al piano strada, delle condizioni manutentive, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare, come valore unitario per mq. di superficie lorda, il valore di €/mq 1.400,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: 52,40 mq. x 1.400 €/mq = € 73.360,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1	52,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 73.360,00	100,00%	€ 73.360,00
				Valore di stima:	€ 73.360,00

Valore di stima: € 73.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - catastale	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 56.024,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 56.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta “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 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Smedile Manuela



## ALLEGATI

---

ALL.01\_ATTO DI COMPRAVENDITA REP.29299  
ALL.02.1\_VISURA CATASTALE part.907 - SUB.1  
ALL.02.2\_VISURA CATASTALE part.361 - SUB.15  
ALL.02.3\_VISURA CATASTALE part.361 - SUB.16  
ALL.02.4\_VISURA CATASTALE part.361 - SUB.8  
ALL.02\_ELENCO IMMOBILI part.361  
ALL.03.1\_VISURA\_NOTA FRAZIONAMENTO n.21.2\_80  
ALL.03.2\_VISURA\_NOTA VARIAZIONE n.173313.1\_86  
ALL.04.1\_PLN\_CATASTALE SUB.1.15.16 GRAFFATI  
ALL.04.2\_ESTRATTO DI MAPPA  
ALL.05.1\_ispezione ipot.SUB.1  
ALL.05.2\_ispezione ipot.SUB.15  
ALL.05.3\_ispezione ipot.SUB.16  
ALL.05.4\_ispezione ipot.SUB.8  
ALL.05\_ISPEZIONE IPOTECARIA  
ALL.06\_PRATICA CONDONO n.86\_25699\_1  
ALL.07\_PRATICA CONDONO n.86\_25699\_2  
ALL.08\_PROGETTO PDC\_1952\_11576  
ALL.09\_REPORT FOTOGRAFICO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1  
L'immobile consiste in un locale commerciale sito al piano seminterrato (a quota di circa 90 cm al di sotto del piano stradale) di un edificio di quattro piani fuori terra. Il Locale è composto da due ambienti principali, uno con vetrina su fronte strada, a cui si accede tramite una scala composta di cinque gradini, e uno retrostante con affaccio sul cortile posteriore a livello, di uso esclusivo. Dal piccolo cortile esterno si accede al locale bagno e al locale deposito. La zona in cui l'immobile è situato, nel quadrante periferico di Roma est, è ben collegata ai principali snodi di trasporto urbano della città. Le stazioni della metropolitana Pigneto e Malatesta (Linea C) si trovano a pochi passi, consentendo un facile accesso alla rete metropolitana e facilitando i collegamenti con il centro città, con la Stazione Termini e San Giovanni. Inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus nelle vicinanze assicura la connessione con gli altri quartieri di Roma. La vicinanza alla Via Prenestina e alla Via Casilina, consente di spostarsi facilmente anche in direzione est o verso il raccordo anulare, favorendo l'accessibilità alla zona. Il quartiere Pigneto, dove è situata la Via Erasmo Gattamelata, in passato associato a un'immagine di periferia urbana degradata, ha visto negli ultimi anni un significativo processo di riqualificazione urbana e crescita guadagnando popolarità grazie alla apertura di numerosi locali, ristoranti e attività turistiche e culturali. Dal punto di vista immobiliare, il quartiere ha vissuto una notevole rivalutazione nel corso degli ultimi anni e mantiene un ottimo potenziale di crescita sia dal punto di vista commerciale che residenziale. Esiste possibilità di parcheggio sulla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IN BASE AL NPRG VIGENTE L'IMMOBILE SI TROVA ALL'INTERNO DELLA SEGUENTE ZONIZZAZIONE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2 (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.47) RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA DELLA QUALITA': NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio vigente, l'immobile si trova nella seguente zonizzazione: PTPR TAV.A : Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAV.B : Aree Urbanizzate del PTPR

**Prezzo base d'asta: € 56.000,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 872/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ERASMO GATTAMELATA 12/A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 623, Part. 907 361, Sub. 1,16,15, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	52,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, pur non presentando particolari problematiche, si trova in una condizione d'uso tale da necessitare una ristrutturazione completa delle finiture sia interne che esterne (nel cortile di uso privato).		
Descrizione:	L'immobile consiste in un locale commerciale sito al piano seminterrato (a quota di circa 90 cm al di sotto del piano stradale) di un edificio di quattro piani fuori terra. Il Locale è composto da due ambienti principali, uno con vetrina su fronte strada, a cui si accede tramite una scala composta di cinque gradini, e uno retrostante con affaccio sul cortile posteriore a livello, di uso esclusivo. Dal piccolo cortile esterno si accede al locale bagno e al locale deposito. La zona in cui l'immobile è situato, nel quadrante periferico di Roma est, è ben collegata ai principali snodi di trasporto urbano della città. Le stazioni della metropolitana Pigneto e Malatesta (Linea C) si trovano a pochi passi, consentendo un facile accesso alla rete metropolitana e facilitando i collegamenti con il centro città, con la Stazione Termini e San Giovanni. Inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus nelle vicinanze assicura la connessione con gli altri quartieri di Roma. La vicinanza alla Via Prenestina e alla Via Casilina, consente di spostarsi facilmente anche in direzione est o verso il raccordo anulare, favorendo l'accessibilità alla zona. Il quartiere Pigneto, dove è situata la Via Erasmo Gattamelata, in passato associato a un'immagine di periferia urbana degradata, ha visto negli ultimi anni un significativo processo di riqualificazione urbana e crescita guadagnando popolarità grazie alla apertura di numerosi locali, ristoranti e attività turistiche e culturali. Dal punto di vista immobiliare, il quartiere ha vissuto una notevole rivalutazione nel corso degli ultimi anni e mantiene un ottimo potenziale di crescita sia dal punto di vista commerciale che residenziale. Esiste possibilità di parcheggio sulla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, per cui verrà emesso ordine di liberazione.		

