

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	12
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	15
Confini	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	15
Consistenza	15



Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	16
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	18
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	18
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	19
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	21
Patti	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	21
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	22



Stato conservativo.....	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	22
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	23
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	24
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	25
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	26
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	27

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	28
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	29
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	29
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	31
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	32
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	33
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	33
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	33
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	34
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	34
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	35
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	36
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra.....	36

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra	36
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra	36
Lotto 2	38
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	41
Patti	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali	46
Lotto 3	47
Descrizione.....	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali	49
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51



Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 4.....	55
Descrizione.....	56
Completezza documentazione ex art. 567	56
Titolarità	56
Confini.....	56
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali	57
Dati Catastali	58
Precisazioni.....	58
Patti	58
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	62
Normativa urbanistica.....	63
Regolarità edilizia.....	63
Vincoli od oneri condominiali	64
Lotto 5	65
Descrizione.....	66
Completezza documentazione ex art. 567	66
Titolarità	66
Confini.....	66
Consistenza	67
Cronistoria Dati Catastali	67
Dati Catastali	67
Patti	68
Stato conservativo.....	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68



Stato di occupazione	69
Provenienze Ventennali.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali	72
Lotto 6	73
Descrizione.....	74
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	74
Confini	74
Consistenza	75
Cronistoria Dati Catastali	75
Dati Catastali	75
Stato conservativo.....	76
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali	80
Lotto 7	81
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567	82
Titolarità	82
Confini	82
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali	83
Dati Catastali	83
Precisazioni.....	84
Patti	84
Stato conservativo.....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84



Stato di occupazione	85
Provenienze Ventennali.....	86
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	87
Vincoli od oneri condominiali	88
Stima / Formazione lotti	89
Lotto 1	89
Lotto 2	94
Lotto 3	96
Lotto 4	98
Lotto 5	100
Lotto 6	102
Lotto 7	103
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2018 del R.G.E.....	107
Lotto 1	107
Lotto 2	109
Lotto 3	109
Lotto 4	110
Lotto 5	111
Lotto 6	111
Lotto 7	112



INCARICO

In data 25/07/2018, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2018 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 del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 1, piano primo
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 2, piano primo
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 3, piano primo
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 4, piano econdo
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 5, piano secondo
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 7, piano secondo



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile è un locale commerciale (negozio) attualmente adibito a farmacia posto al piano terra di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

Il negozio in valutazione è posto al piano terra del citato fabbricato con accesso diretto su corte pertinente al civico 205. Il locale nella realtà è fuso e direttamente comunicante con l'adiacente locale commerciale posto al civico 207 formando così un unico locale adibito a farmacia. Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si indentifica un unico negozio a farmacia con due vetrine sulla corte antistate alla strada.

Tutti i descritti beni: il negozio al civico 205, il negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 205 del descritto locale al bene n. 1.

Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già rese al bene n.1.

La medesima corte assieme al negozio già descritto al bene n.1; all'altro negozio comunicante in descrizione al bene n. 3 ed alla relativa porzione di area urbana descritta al bene n. 4, formano unitamente il lotto di vendita n.1.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile è un locale commerciale (negozio) posto al civico 207 attualmente adibito a farmacia posto in comunicazione con il già descritto negozio al bene n.1 con vetrina al civ. 205.

Se ne rimanda alla lettura delle caratteristiche della zona urbana d'insistenza.

Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si indentifica un unico negozio con esercizio dell'attività di farmacia con due vetrine sulla corte antistate alla strada.

Tutti i descritti beni: il primo negozio al civico 205, il presente negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 207 del descritto locale al bene n. 2.

Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già resa nella descrizione del bene n.1.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il locale confina con corte su Via di Casale di San Basilio; confine con locale distinto al civico 207; distacco su fabbricati di altra proprietà per due lati; salvo altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana distinta al NCF fg. 290, part. 756, sub. 5 confina con Via del Casale di San Basilio; confina con locale negozio distinto al civico 205; con adiacente porzione di area urbana distinta NCF fg. 290, part. 756, sub. 6; salvo altri.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il locale negozio confina con corte su Via di Casale di San Basilio; confine con locale negozio distinto al civico 205; vano scala fabbricato al civico 209; salvo altri.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana distinta al NCF fg. 290, part. 756, sub. 6 confina con Via del Casale di San Basilio; confine con locale negozio distinto al civico 207; confine con adiacente porzione di area urbana distinta al NCF fg. 290, part. 756, sub. 5; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	36,64 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'altezza di m 3,70 è stata rilevata all'intradosso del solaio nella porzione retrostante del negozio priva di controsoffitti. la parte di vendita al banco antistante è dotata di controsoffitti con pannelli di fibra minerali 60x060 smontabili posti ad altezza più bassa (circa m 2,85).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	37,18 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,70 m	terra

Totale superficie convenzionale:	43,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	43,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'altezza di m 3,70 è stata rilevata all'intradosso del solaio nella porzione retrostante del negozio priva di controsoffitti. la parte di vendita al banco antistante è dotata di controsoffitti con pannelli di fibra minerali 60x060 smontabili posti ad altezza più bassa (circa m 2,85).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 26mq Rendita € 463,26 Piano terra
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 290, Part. 265, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C1

		Cl.6, Cons. 26mq Rendita € 463,26 Piano terra
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 756, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 20mq Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 26mq Rendita € 463,26 Piano terra
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 26mq Rendita € 463,26 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 765, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 20mq Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	1	6	C1	6	26mq		463,26 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste identificazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia nello stato dei luoghi il cespite si trova fuso e comunicante con l'adiacente locale negozio distinto al sub.2. Nella fattispecie i tramezzi interni di confine tra i due locali sono stati quasi del tutto abbattuti per rendere la parte anteriore di vendita tutta in un unico ambiente fronte vetrine su strada; mentre la parte posteriore del retronegozio comunica attraverso un varco ricavato nel tramezzo. Altresì è stato demolito il piccolo wc posteriore al locale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	756	5		F1		20mq			terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si evidenzia che la rappresentazione della corte o area urbana in pianta catastale assume la forma di un rettangolo, mentre nella realtà, il lato esterno traverso a via del Casale Di San Basilio, è leggermente inclinato. La consistenza rilevata di circa 20mq corrisponde alla consistenza catastale.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	2	6	C1	6	26mq	49mq mq	463,26 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste identificazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia nello stato dei luoghi il cespite si trova fuso e comunicante con l'adiacente locale negozio distinto al sub.1 (civ. 205). Nella fattispecie i tramezzi di confine tra i due locali sono stati quasi del tutto abbattuti per rendere la parte anteriore di vendita tutta in un unico ambiente fronte vetrine su strada; e la parte posteriore del retronegozio comunica attraverso un varco ricavato nel tramezzo. Altresì è stato demolito il piccolo wc posteriore al locale e vi è un portoncino comunicante con l'adiacente porzion del fabbricato al piano terra.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	756	6		F1		20mq			terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile è un locale commerciale (C/1) con accesso dalla vetrina su strada al civico 205 e distinto al NFC al foglio 290, part. 265, sub.1.

Per quanto già esposto in merito alla comunicazione con l'adiacente negozio al civico 207, si è formato unico lotto 1 di vendita costituita dal medesimo bene con il medesimo confinante negozio civ. 207, e le rispettive porzioni di corte urbana esterna distinte al NCF al foglio 290, part. 756, sub. 5 (area

urbana frontistante la vetrina al civico 205/sub.1) e al NCF al foglio 290, part. 756, sub. 6 (area urbana frontistante la vetrina al civico 207/sub. 2).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La medesima corte assieme al negozio già descritto al bene n. 1; l'altro negozio comunicante di cui al bene n. 3 e la relativa porzione di area urbana frontistante descritta al bene n. 4, formano unitamente il lotto di vendita n.1.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile è un locale commerciale (C/1) con accesso dalla vetrina su strada al civico 207 e distinto al NCF al foglio 290, part. 265, sub.2.

Per quanto già esposto, si è formato unico lotto 1 di vendita costituita dal medesimo bene che è comunicante con l'adiacente negozio distinto al sub. 1 e le rispettive porzioni di corte urbana esterna distinte al NCF al foglio 290, part. 756, sub. 5 (area urbana frontistante la vetrina al civico 205/sub.1) e al NCF al foglio 290, part. 756, sub. 6 (area urbana frontistante la vetrina al civico 207/sub. 2).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La presente corte assieme al negozio già descritto al bene n.3; all'altro negozio comunicante di cui al bene n. 1 e la relativa porzione di area urbana descritta al bene n. 2, formano unitamente il lotto di vendita n.1.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile assieme all'adiacente locale comunicante è occupato all'attività di Farmacia con regolare contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana è antistante assieme all'altra area urbana adiacente in modo da formare una unica corte di accesso all'attuale farmacia che comprende unitamente i due locali commerciali.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile assieme all'adiacente locale comunicante è occupato all'attività di Farmacia con regolare contratto di locazione registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana con l'altra area urbana adiacente forma una unica corte di accesso all'attuale farmacia che comprende unitamente i due locali commerciali con vetrine ai civici 205 e 207.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Per quanto già riferito, il cespite è fuso in un unico locale con l'adiacente locale tale da formare l'attuale farmacia.

Si rileva complessivamente un ordinario stato di manutenzione con materiali di finitura in buono stato (pavimento, tinteggiature e controsoffitto in pannelli di fibra minerale) per la parte antistante a vendita. La parte posteriore presenta i materiali originale del locale e più vetusti, ma attesa la funzione di retronegozio non risultano particolari carenze pur nella vetustà riscontrata.

Essendo l'intero attuale locale posto al piano terra dell'edificio, si possono ipotizzare dei possibili allagamenti interni in situazioni di eventi piovosi di particolare intensità.

Il fabbricato in cui insiste il locale è stato ristrutturato in epoca abbastanza recente e presenta gli intonaci e le tinte esterne delle facciate in buono stato; il tetto a falde inclinate risulta dalle notizie assunte essere stato rifatto nella impermeabilizzazione e rivestimento delle tegole e nelle gronde perimetrali con i discendenti a vista posti agli angoli. Complessivamente si presenta esternamente in buono stato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Per quanto già riferito, il cespite è fuso in un unico locale con l'adiacente locale tale da formare l'attuale farmacia.

Si rileva complessivamente un ordinario stato di manutenzione con materiali di finitura in buono stato (pavimento, tinteggiature e controsoffitto in pannelli di fibra minerale) per la parte antistante a vendita. La parte posteriore presenta i materiali originale del locale e più vetusti, ma attesa la funzione di retronegozio non risultano particolari carenze pur nella vetustà riscontrata.

Essendo l'intero attuale locale posto al piano terra dell'edificio, si possono ipotizzare dei possibili allagamenti interni in situazioni di eventi piovosi di particolare intensità.

Il fabbricato in cui insiste il locale è stato ristrutturato in epoca abbastanza recente e presenta gli intonaci e le tinte esterne delle facciate in buono stato; il tetto a falde inclinate risulta dalle notizie assunte essere stato rifatto nella impermeabilizzazione e rivestimento delle tegole e nelle gronde perimetrali con i discendenti a vista posti agli angoli. Complessivamente si presenta esternamente in buono stato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno e risulta in più che buono stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non si sono riscontrate le servitù ed usi civici indicati dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non si sono riscontrate le servitù ed usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il locale commerciale è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piano superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tintecciato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile.

Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

Il locale in descrizione (distinto al sub. 1) che è parte della attuale farmacia assieme al comunicante locale (distinto al sub. 2) presenta un pavimento nella zona frontale di vendita in piastrelle di Klinker similcotto posate a rombo; pareti rifinite a tinta verde e controsoffitto in pannelli smontabili di fibra minerale. Infissi esterni in profilati di alluminio verniciato a polveri bianche e vetrocamera. Il retronegozio presenta materiali più vetusti e presumibilmente risalenti all'epoca costruttiva, con pavimenti in marmette cementizie pareti e soffitti a tinta bianca.

Il locale è corredato di impianti elettrici con quadro generale posto nell'altro locale comunicante; L'impianto di ventilazione e climatizzazione è costituito da canali in lamiera zincata con anemostati diffusori e unità di trattamento aria. L'attività è dotata delle autorizzazioni normative rilasciate dagli enti di controllo Ipses/ASL.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana è porzione del già descritto fabbricato di cui al bene n. 1 al quale si rimanda la lettura delle caratteristiche costruttive.

L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno in buono stato di conservazione.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Il locale commerciale è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piano superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati già descritto al bene n. 1.

Il locale in descrizione (distinto al sub. 2) che è parte della attuale farmacia assieme al comunicante locale (distinto al sub. 1) presenta un pavimento nella zona frontale di vendita in piastrelle di Klinker similcotto posate a rombo; pareti rifinite a tinta verde e controsoffitto in pannelli smontabili di fibra minerale. Infissi esterni in profilati di alluminio verniciato a polveri bianche e vetrocamera. Il retronegozio presenta materiali più vetusti con pavimenti in marmette cementizie pareti e soffitti a tinta bianca.

Il locale è corredato di impianti elettrici con quadro generale posto nell'altro locale comunicante; L'impianto di ventilazione e climatizzazione è costituito da canali in lamiera zincata con anemostati diffusori e unità di trattamento aria. L'attività è dotata delle autorizzazioni normative rilasciate dagli enti di controllo Ispes/ASL.



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area urbana è porzione del già descritto fabbricato di cui al bene n. 1 al quale si rimanda la lettura delle caratteristiche costruttive.

L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno e si trova in buono stato di conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2004



Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile (distinto al sub. 1) è occupato assieme all'unito adiacente negozio (sub. 2) che formano l'attuale farmacia, dal Conduttore **** Omissis **** in forza di contratto di locazione stipulato con il proprietario esecutato **** Omissis **** con inizio della locazione dal 1° ottobre 2004 con durata di sei anni rinnovabile di altri sei anni. In caso di mancata disdetta da da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA., la locazione si intende rinnovata per uguale periodo di tempo. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 4 Collatino in data 21 ottobre 2004 al numero 101878 serie 3.

L'importo della locazione è stato pattuito per i primi due anni in euro 24.000/anno da versarsi in rate mensili di euro 2.000. I successivi anni in euro 30.000/anno con adeguamento ISTAT dal primo rinnovo, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'area urbana antistante i locali adibiti a farmacia, benchè non esplicitamente citata nel contratto di locazione del 2004 tutt'ora vigente, ne è parte afferente e rappresenta corte di passaggio necessaria per accedere alla farmacia. Per cui si reputa debba essere considerata porzione afferente ai locali occupati con il contratto di locazione.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2004

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile (distinto al sub. 2) è occupato assieme all'adiacente locale (sub. 1) che formano uniti l'attuale farmacia, dal Conduttore **** Omissis **** in forza di contratto di locazione stipulato con il proprietario esecutato**** Omissis **** con inizio della locazione dal 1° ottobre 2004 con durata di sei anni rinnovabile di altri sei anni. In caso di mancata disdetta da da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA. la locazione si intende rinnovata per uguale periodo di tempo. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 4 Collatino in data 21 ottobre 2004 al numero 101878 serie 3.

L'importo della locazione è stato pattuito per i primi due anni in euro 24.000/anno da versarsi in rate mensili di euro 2.000. I successivi anni in euro 30.000/anno con adeguamento ISTAT dal primo rinnovo, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'area urbana antistante i locali adibiti a farmacia, benchè non esplicitamente citata nel contratto di locazione del 2004 tutt'ora vigente, ne è parte afferente e rappresenta corte di passaggio necessaria per accedere alla farmacia. Per cui si reputa debba essere considerata porzione afferente ai locali occupati con il contratto di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA	02/12/1997		45429



Dal 13/11/1997 al 09/04/2018		1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 756, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 756, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Il cespite è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.

Sussiste identificazione tra lo stato dei luoghi e il progetto edilizio approvato. Tuttavia nello stato dei luoghi il locale si trova fuso e comunicante con l'adiacente locale negozio distinto al sub.2 anche nella parte anteriore rispetto al progetto approvato che porta invece un tramezzo divisorio. Nella fattispecie i tramezzi interni di confine tra i due locali sono stati quasi del tutto abbattuti per rendere la parte anteriore di vendita tutta in un unico ambiente fronte vetrine su strada; mentre la parte posteriore del retronegozio comunica attraverso un varco ricavato nel tramezzo. Altresì è stato demolito il piccolo wc posteriore al locale.

Per tali difformità distributive interne, atteso che il locale così identificato catastalmente è in realtà secondo il progetto edilizio autorizzato porzione già comunicante con l'adiacente vano commerciale (distinto al sub. 2) attraverso la porzione comunicante del retronegozio, è possibile presentare una CILA in sanatoria e di adeguamento in cui costi per opere edilizie (rifacimento wc), sanzioni amministrative, diritti di presentazione e aggiornamento catastale e spese tecniche professionali si contabilizzano in euro 12.000,00 da suddividere al 50% fra i due locali comunicanti.

Pertanto in merito al carico in quota al presente cespite distinto al sub. 2 si indicano euro 6.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Il cespite è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n. 874 del 07/12/1953.

La porzione di corte afferisce al lotto pertinente l'edificazione del fabbricato di cui al citato progetto approvato e titoli edilizi. Nel merito, nel progetto edilizio approvato viene indicata tale porzione come

zona pedonale di distacco rispetto al sedime viario di Via del Casale Di San Basilio conformemente allo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Il cespite è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciata al n. 874 del 07/12/1953.

Sussiste identificazione tra lo stato dei luoghi e il progetto edilizio approvato. Tuttavia nello stato dei luoghi il locale si trova fuso e comunicante con l'adiacente locale negozio distinto al sub.1 anche nella parte anteriore rispetto al progetto approvato che porta invece un tramezzo divisorio fra i due vani. Nella fattispecie i tramezzi interni di confine tra i due locali sono stati quasi del tutto abbattuti per rendere la parte anteriore di vendita tutta in un unico ambiente fronte vetrine su strada; mentre la parte posteriore del retronegozio comunica attraverso un varco ricavato nel tramezzo. Altresì è stato demolito il piccolo wc posteriore al locale che andrà ripristinato.

Per tali difformità distributive interne, atteso che il locale così identificato catastalmente è in realtà secondo il progetto edilizio autorizzato, porzione già comunicante con l'adiacente vano commerciale (distinto al sub. 1) attraverso la porzione comunicante del retronegozio, è possibile presentare una CILA in sanatoria e di adeguamento in cui costi per opere edilizie (rifacimento wc), sanzioni amministrative, diritti di presentazione e aggiornamento catastale e spese tecniche professionali si contabilizzano in euro 12.000,00 da suddividere al 50% fra i due locali comunicanti.

Pertanto in merito al carico in quota al presente cespite distinto al sub. 2 si indicano euro 6.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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.

Il cespite è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciata al n.874 del 07/12/1953.



La porzione di corte afferisce al lotto pertinente l'edificazione del fabbricato di cui al citato progetto approvato e titoli edilizi. Nel merito, nel progetto edilizio approvato viene indicata tale porzione come zona pedonale di distacco rispetto al sedime viario di Via del Casale Di San Basilio conformemente allo stato dei luoghi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

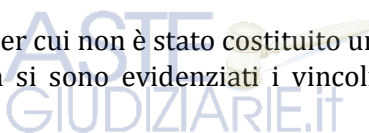


L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 205, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN BASILIO N. 207, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

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



L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 1, piano primo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 1 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonchè lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 1 confina con vano scala; distacco su Via del Casale di San Basilio; confine con appartamento interno 3; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,28 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,00 m	primo int. 1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,15 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	primo int. 1
Totale superficie convenzionale:				67,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che l'appartamento è attualmente dotato di un balcone che si affaccia su Via del Casal di San. Basilio. A seguito delle verifiche urbanistico-edilizie di seguito riferite, esso non è ricompreso nel progetto originario autorizzato e non risultano rintracciabili ulteriori pratica edilizie eseguite nel tempo. Pertanto non si reputa la superficie dello stesso valutabile ai fini della Superficie Convenzionale Complessiva di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 70mq mq Rendita € 454,48 Piano primo
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	4	6	A4	6	4 vani	70 mq mq	454,48 €	primo int.1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste identificazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia nello stato dei luoghi si è evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata all'utilizzo dell'immobile ad ufficio privato a studio medico. Inoltre si è constatata la presenza di un balcone scoperto a livello sull'affaccio verso Via del Casale di San Basilio. Sulla regolarità di tali interventi edilizi si riferisce al paragrafo specifico sulla regolarità urbanistica.

PRECISAZIONI

L'immobile destinato ad abitazione popolare è utilizzato come studio medico privato.

PATTI

L'immobile destinato ad abitazione popolare è utilizzato come studio medico privato. E' occupato da un Medico che svolge la sua attività professionale.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto già riferito, l'appartamento è stato oggetto di lavori interni per allestirlo a studio medico. Si ravvisa un buono stato di manutenzione con materiali semplici ma decorosi.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piani superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile.

Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

L'appartamento in descrizione (distinto al sub. 4) che è attualmente utilizzato come studio medico, presenta un pavimento per tutto l'immobile (eccettuato il bagno) in piastrelle rettangolari 15x45 in gres ceramico ad effetto listoni di parquet, posato a spina di pesce. Le pareti intonacate sono variamente tinteggiate in colori pastello e bianco. Il piccolo wc è rivestito a pavimento e pareti in ceramiche fino ad H=2,00m e restanti porzioni e soffitto a tinta bianca. Gli infissi esterni sono stati sostituiti con profili di alluminio bianchi e vetrocamera. Gli impianti elettrici dall'esame a vista risultano rifatti con nuovi interruttori e quadro elettrico a norma. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo è costituito da fan-coils con motori esterni montati sulla facciata. Le porte interne sono in pino mordenzato. Il portoncino d'ingresso su scala è in legno trattato. Lo stato di conservazione generale è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è utilizzato come studio medico privato. E' occupato dal Dott. **** Omissis **** che svolge la sua attività professionale. In merito alla titolarità dell'occupazione, si evidenzia che il predetto Medico aveva stipulato con il proprietario soggetto esecutato **** Omissis ****, regolare contratto di locazione in data 16.11.2010 antecedente alla trascrizione del pignoramento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate do Roma 4 Collatino, al n. 7936 serie 3.

Tale contratto verteva sulla locazione dell'altro appartamento presente al piano primo, interno 3, distinto al foglio 290, part. 265, sub. 6.

Il contratto prevedeva l'inizio della locazione dal 1° novembre 2010 con durata annuale tacitamente rinnovabile. In caso di mancata disdetta da da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA.

L'importo della locazione è stato pattuito in euro 19.200/anno da versarsi in rate mensili di euro 1.600,00 e adeguamento al 75% della variazione ISTAT già dal primo anno, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.

Successivamente alla stipula della locazione, risulta che è stato convenuto fra le parti contrarenti che fosse occupato l'attuale interno 1 per lo svolgimento dell'attività medico-professionale, in luogo del contrattualizzato interno 3 in quanto quest'ultimo che è soprastante al ristorante al piano terra era interessato dall'intenzione di collegarlo al sottostante ristorante per l'attività di ristorazione, a mezzo di scala interna ed essere abitato anch'esso a sala ristorazione e servizi.

Per quanto sopra, risulta che il medico continui a pagare regolarmente il canone di locazione riferito però all'interno 3, mentre l'appartamento che occupa nella realtà (interno 1) è privo di titolo contrattuale di locazione. Considerando che fisicamente l'immobile in oggetto interno 1 è utilizzato nell'esercizio dell'attività medica di pubblico servizio e utilità, il sottoscritto ha reputato opportuno valutare una incidenza di occupazione dell'immobile interessato dalla descritta situazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.



Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato n. 33082/52 di cui alla relativa Licenza edilizia 998/AR e Certificato di Agibilità n. 874/53.

Tuttavia nello stato dei luoghi si è evidenziata una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata all'utilizzo dell'immobile ad ufficio privato a studio medico. Inoltre si è constatata la presenza di un balcone scoperto a livello sull'affaccio verso Via del Casale di San Basilio.

Relativamente alle opere interne è possibile regolarizzare lo stato attuale della diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato con la presentazione di una CILA in sanatoria e relativo DOCFA di aggiornamento catastale della planimetria. I costi di tale pratica comprensivi delle sanzioni, diritti di presentazione, aggiornamento Docfa catastale e compensi professionali si indicano in euro 3.500,00.

Relativamente all'esistente balcone prospiciente su Via del Casale di San Basilio, esso non risulta presente nel progetto approvato di cui alla rilasciata Agibilità. Non è stato possibile nonostante le ricerche presso gli uffici tecnici, identificare pratiche edilizie presentate per tale intervento. Non è accertabile con precisione quale sia stata la data di realizzazione, valutandone comunque una remota realizzazione antecedente alle attuali normative strutturali ed antisismiche di cui alle ultime NTC del 2018 alle quali necessariamente far riferimento in una ipotesi di accertamento postumo di conformità dell'opera.

Per quanto sopra non si ritiene comodamente percorribile l'ipotesi di presentazione di una pratica di accertamento postumo di conformità a sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001, nella considerazione, attesi comunque i costi di verifiche e indagini strutturali di non conformità dell'opera alle citate NTC/2018 che conseguirebbe il rigetto della pratica presso il Genio Civile, oltre la sanzione da versare pari al triplo del costo di costruzione dell'opera stessa.

In base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47 non risulta neanche possibile presentare istanza di sanatoria edilizia entro i 120 giorni dal Decreto di trasferimento poichè le ragioni del credito (ipoteca volontaria form. 89205/18460 del 01.08.2011) sono posteriori all'entrata in vigore delle leggi sul condono edilizio di cui l'ultima del 2003 (L. n. 326/2003).

Pertanto sulla base delle suepostate motivazioni, risulta necessario stimare i costi di demolizione del balcone e ripristino delle finestre in luogo delle attuali portefinestre in conformità al progetto edilizio autorizzato.

Per tali interventi si valutano i costi di allestimento del cantiere e segregazione dell'area di lavoro ai sensi del DL. 81/2008 sulla sicurezza del cantiere su corte privata con passaggio per l'ingresso alla farmacia sottostante; montaggio di puntellature provvisorie e banchinaggio della soletta del balcone da rimuovere; taglio forzato con mezzi meccanici e filo diamantato della soletta di cemento armato del balcone in più fasi di lavoro; movimentazione e tiro in basso/alto con argano di materiali di risulta;



esecuzione di riprese in resine cementizie della porzione di soletta rimossa, ritamponatura dei parapetti delle due porte finestre con modifica degli infissi esistenti; stesura di intonaco a base malta cementizia, rasatura e stesura di primer e tinteggiature a tre mani stesso colore esistente delle facciate; trasporto a discarica e pulizia finale.

Per tali voci di lavorazione si prevede l'utilizzo di una squadra di n. 4 operai specializzati per 8gg lavorativi, e spese tecniche per sicurezza cantiere e pratiche edilizie si contabilizza un costo di euro 20.000,00.

In totale per la regolarizzazione dell'immobile si valuta un costo complessivo in euro 23.500,00 da detrarre dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile é porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 2, piano primo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 2 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonchè lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 2 confina con vano scala; confine con appartamento interno 1; confine con appartamento interno 3; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,60 mq	55,60 mq	1,00	55,60 mq	3,00 m	primo int. 2
Totale superficie convenzionale:				55,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano primo
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	5	6	A4	6	3,5 vani	59 mq mq	397,67 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

L'immobile destinato ad abitazione popolare è utilizzato come studio medico privato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile destinato ad abitazione popolare è utilizzato come studio medico privato. E' occupato da un Medico che svolge la sua attività professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ad uso studio medico, è in sufficiente stato di manutenzione con materiali semplici.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piani superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a



cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile.

Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

L'appartamento in descrizione (distinto al sub. 5) che è attualmente utilizzato come studio medico, presenta un pavimento per tutto l'immobile (eccettuato il bagno) in marmette cementizie di epoca remota. Le pareti intonacate e tinteggiate a smalto in colori verde/bianco. Il bagno è recentemente rivestito a pavimento e pareti in ceramiche fino ad H=2,00m e restanti porzioni e soffitto a tinta bianca.

Gli infissi esterni sono stati sostituiti con profili di alluminio bianchi e vetrocamera. Gli impianti elettrici dall'esame a vista risultano dotati di quadro elettrico a norma. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo è costituito da fan-coils con motori esterni montati sulla facciata. Le porte interne sono di qualità corrente recentemente sostituite con finitura laminata effetto legno. Il portoncino d'ingresso su scala è in legno verniciato. Lo stato di conservazione generale è sufficientemente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2010
- Scadenza contratto: 30/05/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è utilizzato come studio medico privato. E' occupato dal Dott. **** Omissis **** che svolge la sua attività professionale. In merito alla titolarità dell'occupazione, si evidenzia che è stato stipulato con il proprietario soggetto esecutato **** Omissis ****, regolare contratto di locazione in data 01.06.2010 antecedente alla trascrizione del pignoramento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 Collatino, al n. 2772 serie 3.

Il contratto prevedeva l'inizio della locazione dal 1° giugno 2010 con durata annuale tacitamente rinnovabile. In caso di mancata disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA.

L'importo della locazione è stato pattuito in euro 14.000/anno da versarsi in rate mensili di euro 1.200,00 con adeguamento al 75% della variazione ISTAT già dal primo anno, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.



La scadenza è indicata al 30.05.2022.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata



richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciata al n. 874 del 07/12/1953.

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato n. 33082/52 di cui alla relativa Licenza edilizia 998/AR e Certificato di Agibilità n. 874/53.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 3, piano primo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano primo all'interno 3 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 3 confina con vano scala; distacco su Via del Casale di San Basilio; confine con appartamento interno 2; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,92 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,00 m	primo int. 3
Balcone scoperto	70,00 mq	77,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	primo int. 3
Totale superficie convenzionale:				67,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che l'appartamento è attualmente in comunicazione con il sottostante locale commerciale al piano terra allestito a ristorante, a mezzo di scala interna ricavata in una asolatura nel solaio di confine. Inoltre rispetto all'originaria consistenza costituita dalla superficie dell'abitazione, esternamente soprastante all'ampliamento fuori sagoma del locale ristorante del pianon terra, è stato realizzata una terrazza praticabile sui due lati di confine con Via del Casale di San Basilio e la via traversa. Altresì sempre in merito agli interventi che hanno messo in comunicazione l'abitazione con il sottostante ristorante, sono state realizzate opere interne di abbattimento e ricostruzione delle tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata al uso di sala ristorazione annessa la ristorante.

In merito alla titolarità dell'ampliamento del balcone e legittimità edilizia delle descritte opere si riferisce al paragrafo sulla regolarità urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano primo int.3
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano primo int. 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	6	6	A4	6	4 vani	54 mq mq	454,48 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra l'atto dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia nel merito che l'appartamento è attualmente in comunicazione con il sottostante locale commerciale al piano terra allestito a ristorante, a mezzo di scala interna ricavata in una asolatura nel solaio di confine tra i due cespiti. Inoltre rispetto all'originaria consistenza costituita dalla sola superficie dell'abitazione, è attualmente esistente, soprastante all'ampliamento fuori sagoma del locale ristorante del piano terra, una terrazza praticabile sui due lati di confine con Via del Casale di San Basilio e la via traversa. Altresì sempre in merito agli interventi che hanno messo in comunicazione l'abitazione con il sottostante ristorante, sono state realizzate opere interne di abbattimento e ricostruzione delle tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata all'uso come sala ristorazione in comunicazione con il sottostante ristorante al piano terra.

Sulla regolarità di tali interventi edilizi si riferisce al paragrafo specifico sulla regolarità urbanistica.

PRECISAZIONI

L'immobile destinato ad abitazione popolare è attualmente comunicante con il sottostante ristorante al piano terra a mezzo di scala interna con opere di trasformazione per l'utilizzo a sala da ristorazione e servizi.

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato e con i lavori di allestimento a sala di ristorazione non conclusi.

Si evidenzia che per quanto anche riferito allo stato di occupazione dell'interno 1 (lotto 2), l'immobile risulta gravato da contratto di locazione ad uso studio medico.

PATTI

L'immobile al momento non è occupato fisicamente in quanto i lavori di allestimento a sala di ristorazione a servizio del sottostante ristorante sono stati sospesi. E' gravato da contratto di locazione stipulato prima dei realizzandi lavori per l'attività di studio medico privato in conduzione al Dott. **** Omissis **** che svolge la sua attività professionale. In merito a tale contratto, si evidenzia che il

predetto Medico aveva stipulato con il proprietario soggetto esecutato **** Omissis ****, regolare contratto di locazione in data 16.11.2010 antecedente alla trascrizione del pignoramento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 Collatino, al n. 7936 serie 3 sull'immobile in esame (interno 3 piano primo distinto al foglio 290, part. 265, sub. 6).

Il contratto prevedeva l'inizio della locazione dal 1° novembre 2010 con durata annuale tacitamente rinnovabile. In caso di mancata disdetta da da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA.

L'importo della locazione è stato pattuito in euro 19.200/anno da versarsi in rate mensili di euro 1.600,00 e adeguamento al 75% della variazione ISTAT già dal primo anno, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.

Successivamente alla stipula della locazione, risulta che è stato convenuto fra le parti contrarenti che fosse occupato l'attuale interno 1 per lo svolgimento dell'attività medico-professionale, in luogo del contrattualizzato interno 3 in quanto quest'ultimo era soprastante al ristorante al piano terra e ad esso collegato per l'attività di ristorazione, a mezzo di scala interna.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto già riferito, l'appartamento è stato oggetto di lavori interni per allestirlo a sala di ristorazione del sottostante ristorante reso comunicante con la scala interna. Al momento del sopralluogo come descritto erano sospesi i lavori di finitura dell'immobile ad uso ristorazione. I materiali comunque posti in opera erano quasi del tutto completati e rinnovati di buona qualità e finitura.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piani superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a

cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile. Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

L'appartamento in descrizione come citato era al momento del sopralluogo finalizzato all'uso di sala di ristorazione del sottostante ristorante ed erano in corso i lavori di finitura che apparivano sospesi.

I materiali comunque posti in opera risultano di qualità primaria e pregevole finiture. Si hanno pavimento per tutta la sala in riquadri di cotto o similcotto ad alto spessore posato con fughe a cemento; pareti intonacate e rifinite a stucco spatolato rivudo con ampie asolature che mettono in mostra la struttura della muratura portante in conci di tufo e ricorsi di mattoni pieni. Il soffitto è tinteggiato chiaro spatolato con finte travi in legno mordenzato scuro e zone ribassate in cartongesso per l'incasso dei corpi illuminanti. Alle pareti della sala sono inoltre presenti lastronature in travertino lucido alte 1,00m. Gli infissi esterni sono con telai in pregevole pino massello mordenzato e vetrocamera e tapparelle a rullo in PVC verde.

La zona retrostante la sala principale adibita a spezi accessori e bagni deve essere completata ma si riscontrano comunque pregevoli materiali con lavabi in muratura con ceramiche ad inserti decorati e ripieni in travertino con lavabi ad incasso e sanitari sospesi. La porta di accesso sul pianerottolo al primo piano è stata bloccata da una traversa in ferro, vista la comunicazione con scala interna con il sottostante ristorante. La stessa scala presenta pedate in gres tipo cotto.

Complessivamente i materiali posti in opera sono di ottima qualità, benchè il cantiere sia sospeso e l'allestimento a sala di ristorazione ha comportato la demolizione delle tramezzature interne dell'appartamento che pertanto al momento non è più idoneo alla sua originaria e legittima destinazione d'uso.

Esternamente l'immobile risulta sui due lati su Via del Casale di San Basilio perimetrato da un ampio terrazzo (con il presumibile intento di farne una sala all'aperto durante la stagione estiva) soprastante l'ampliamento del ristorante al piano terra. Il terrazzo ha pavimento in piastrelle di gres rosso sfumato 30x30 posate oblique e parapetto perimetrale in dogato di legno scuro con fioriere sempre in legno. Risulta anch'esso in una fase di allestimento sospesa con presenza di materiali edili e calcinacci.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/11/2010
- Scadenza contratto: 30/10/2022

Canoni di locazione



Canone mensile: € 1.600,00

L'immobile al momento non è occupato fisicamente in quanto i lavori di allestimento a sala di ristorazione a servizio del sottostante ristorante sono stati sospesi. E' gravato da contratto di locazione stipulato prima dei realizzandi lavori per l'attività di studio medico privato in conduzione al Dott. **** Omissis **** che svolge la sua attività professionale.

Il contratto è stato registrato a Roma presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 Collatino, al n. 7936 serie 3.

In merito a tale contratto, si evidenzia che il predetto Medico aveva stipulato con il proprietario soggetto esecutato **** Omissis ****, regolare contratto con inizio della locazione dal 01.11.2010 antecedente alla trascrizione del pignoramento, registrato sull'immobile in esame (interno 3 piano primo distinto al foglio 290, part. 265, sub. 6).

Il contratto prevedeva l'inizio della locazione dal 1° novembre 2010 con durata annuale tacitamente rinnovabile. In caso di mancata disdetta da da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA. Prima scadenza al 31/11/2016 ed ulteriore rinnovo per altri sei anni fino al 30/11/2022.

L'importo della locazione è stato pattuito in euro 19.200/anno da versarsi in rate mensili di euro 1.600,00 e adeguamento al 75% della variazione ISTAT già dal primo anno, dei prezzi al consumo delle famiglie dell'anno precedente.

Successivamente alla stipula della locazione, risulta che è stato convenuto fra le parti contrarenti che fosse occupato l'attuale interno 1 per lo svolgimento dell'attività medico-professionale, in luogo del contrattualizzato interno 3 in quanto quest'ultimo era soprastante al ristorante al piano terra e ad esso collegato per l'attività di ristorazione, a mezzo di scala interna.

Per quanto sopra, atteso comunque che allo stato attuale, le opere funzionali rilevate in corso di realizzazioni non completata, non si configurano idonee ad un utilizzo del cespite ad uso medico, rilevato anche l'esistente scala di collegamento con il sottostante ristorante.

In ogni caso in forza del citato contratto di locazione con scadenza al 30.11.2022, si valuta un deprezzamento sul valore commerciale vista la relativa breve scadenza alla data di redazione della presente perizia, pari al 12%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

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 è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con il progetto del fabbricato autorizzato nel 1952 e relativi titoli edilizi.

Si evidenzia nel merito che l'appartamento è attualmente in comunicazione con il sottostante locale commerciale al piano terra allestito a ristorante, a mezzo di scala interna ricavata in una asolatura nel solaio di confine tra i due cespiti. Inoltre rispetto all'originaria consistenza costituita dalla sola superficie dell'abitazione, è attualmente esistente esternamente e soprastante all'ampliamento fuori sagoma del locale ristorante del piano terra, una terrazza praticabile sui due lati di confine con Via del Casale di San Basilio e la via traversa. Altresì sempre in merito agli interventi che hanno messo in comunicazione l'abitazione con il sottostante ristorante, sono state realizzate opere interne di abbattimento e ricostruzione delle tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata all'uso come sala ristorazione in comunicazione con il sottostante ristorante al piano terra.

In merito alla regolarità urbanistica di tali interventi edilizi si riferisce che si è parzialmente realizzato (i lavori risultano sospesi) un intervento di accorpamento fra il cespite pignorato in esame (interno 3 primo piano) ed il sottostante locale commerciale ristorante mediante la realizzazione di una scala interna che mette in comunicazione i due immobili (sub. 501 piano terra ristorante e sub. 6 interno 3 primo piano). Si è inoltre constatato l'ampliamento di una superficie accessoria esterna all'interno 3, costituita da una terrazza praticabile di fatto realizzata sopra il volume ampliato esternamente fuori dalla sagoma dell'edificio, del sottostante locale commerciale al piano terra. Inoltre vista la realizzazione di opere interne mediante l'abbattimento degli originari tramezzi dell'abitazione in esame e ricostruzione di altre partiture interne, finalizzata ad un utilizzo commerciale a servizio del sottostante ristorante con cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale per pubblici esercizi di ristorazione.

Per tali interventi è stata presentata presso il Municipio IV ex V le seguenti pratiche edilizie che risultano archiviate a protocolli: CILA prot. n. CE/56955/2012 - DIA prot. n. CE/69173/2013.

In merito alla CILA prot. n. CE/56955/2012 non risultano al momento delle ricerche, reperibili presso



gli archivi del Municipio le relative documentazioni.

In merito alla successiva DIA prot. n. CE/69173/2013, vista l'esistenza di una istanza di sanatoria edilizia L.47/85 presentata per il locale commerciale al piano terra è stata trasmessa dal Municipio IV al Dipartimento PAU con nota prot. CE/82608 DEL 14/10/2013, poi rubricata dal Dipartimento con prot. n. 102908 del 22/10/2013.

Atteso l'esito dell'esame della predetta pratica edilizia, Il Dip. PAU ha disposto con nota dirigenziale n. 107076 che si allega, la sospensione della DIA in relazione a riscontrate carenze documentali ed al subordinato stato istruttorio della citata sanatoria edilizia 602113/2005 non ancora definita con il rilascio della concessione. Per tali circostanze è stata ordinata la sospensiva dei lavori oggetto della DIA alle subordinate richieste documentali e rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto sopra analizzato; atteso che l'immobile pignorato è il solo cespite interno 3 piano primo distinto al sub. 6 come originariamente legittimata unità autonoma e separata dal sottostante ristorante, si stimano i costi necessari per il ripristino dei luoghi originariamente legittimati dai citati titoli edilizi del 1953.

A riguardo si è contabilizzata la chiusura dell'asola nel solaio della scala di collegamento con il sottostante ristorante. Intervento non strutturale in quanto eseguito fra le porzioni di laterizi fra due travetti come indicato nella relazione allegata alla DIA. Per la ricostituzione della porzione di solaio e ripavimentazione simile all'esistente per circa 4,00mq si stimano euro 1.600,00.

Nell'ipotesi di mantenere quanto più è possibile la attuale distribuzione interna per mantenere i costi, si deve ripristinare nell'ipotesi di un monolocale abitativo, un angolo cottura. Inoltre si riscontra la presenza dei wc che andranno ampliati o fusi in un unico locale per permettere l'installazione dei quattro sanitari minimi (lavabo, bidet, wc, doccia o vasca) per i regolamenti vigenti. Per tali interventi considerando una superficie interessata per circa 35mq x euro 400,00/mq si ottiene un costo di euro 14.000,00.

Relativamente alla terrazza esterna essa non può essere commercialmente valutata in quanto ampliamento non residenziale senza titolo. Devesi solamente reputare quale copertura del sottostante ristorante escluso dalla presente vendita. Vanno quindi valutati i costi necessari per ripristinare i parapetti delle originarie finestre poi trasformati in porte finestre e relativa modifica degli infissi. Nel merito si valutano da ritamponare i parapetti di n. 3 porte finestre ad un costo unitario di euro 1.800,00 compresa la modifica degli infissi per un totale di euro 5.400,00.

In totale comprese le pratiche edilizie necessarie, diritti e sanzioni amministrative e i costi tecnici si stima un onere complessivo di euro 28.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 4, piano econdo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano secondo all'interno 4 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonchè lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 4 confina con vano scala; distacco su Via del Casale di San Basilio; confine con appartamento interno 5; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,66 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	2,92 m	secondo int. 4
Totale superficie convenzionale:				67,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano secondo int. 4
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 70mq mq Rendita € 454,48 Piano secondo int. 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	7	6	A4	6	4 vani	70 mq mq	454,48 €	secondo int. 4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è identificato l'immobile come indicato in atti del pignoramento e la planimetria catastale. Sussiste complessiva corrispondenza con lo stato dei luoghi. Tuttavia si è riscontrato che nella realtà la nicchia della cucina è stata chiusa e aperta con porta verso il corridoio ricavandone un ripostiglio. Si constata dunque una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Sulla regolarità di tali interventi edilizi si riferisce al paragrafo specifico sulla regolarità urbanistica.

PATTI

L'appartamento è stato occupato in forza di contratto di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari.

Al momento della redazione della presente perizia, pertanto la locazione cessava la sua efficacia e si ritiene disdettata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato oggetto di recenti lavori interni di manutenzione. Si ravvisa un buono stato di manutenzione con materiali semplici ma decorosi.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piani superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a

sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile. Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è buono essendo stato di recente revisionato negli intonaci e nel rifacimento del tetto.

L'appartamento in descrizione (distinto al sub. 7) che è attualmente utilizzato come locazione transitoria, è stato recentemente mantenuto con tinteggiature fresche e presenta un buon e recente pavimento per tutto l'immobile (eccettuato il bagno) in piastrelle di gres porcellanato 40x40 a tinta chiara. Anche il bagno presenta rivestimenti ceramici a pavimento e pareti di buona qualità ed in ottimo stato. Esso è rivestito a pavimento e pareti in ceramiche fino ad H=2,00m e restanti porzioni e soffitto a tinta bianca. Il corridoio d'ingresso presenta una parete rifinita a tinta spatolata nuvolata color grigio-carta da zucchero.

Le pareti intonacate sono tinteggiate a tinta bianca. Gli infissi esterni sono stati sostituiti con profili di alluminio bianchi e vetrocamera. Gli impianti elettrici dall'esame a vista risultano rifatti con nuovi interruttori e quadro elettrico. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. Le porte interne sono con finitura tipo legno in buono stato. Il portoncino d'ingresso su scala è in legno trattato. Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è buono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2016
- Scadenza contratto: 01/03/2019



Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento è stato occupato in forza di contratto di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari registrato il 17 marzo 2016 avente durata triennale con inizio della locazione al 01.03.2016 scadenza già disdettata in contratto al 01.03.2019.



Al momento della redazione della presente perizia, pertanto la locazione cessava la sua efficacia e si ritiene disdetтата.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal

proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato n. 33082/52 di cui alla relativa Licenza edilizia 998/AR e Certificato di Agibilità n. 874/53.

Si è rilevato che la distribuzione interna è diversa rispetto al progetto approvato in quanto la nicchia della cucina è stata chiusa da un tramezzo ed al suo posto è stato ricavato un ripostiglio con porta di accesso al corridoio. Inoltre risulta chiuso il vano finestra della parete della cucina adiacente al ripostiglio, mentre non è visibile la seconda finestra della camera da letto confinante con il ripostiglio in quanto occultata dalla presenza di un grande armadio.

E' possibile regolarizzare tale diversa distribuzione interna con la presentazione di una CILA in sanatoria e relativo DOCFA di aggiornamento catastale della planimetria. Mentre si stimano i costi di riapertura della finestra della cucina. Per tali interventi edilizi e pratiche edilizie e sanzioni si indica un costo complessivo in euro 9.000,00 da detrarre al valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 5, piano secondo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 5 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 5 confina con vano scala; confine con appartamento interno 4; confine con appartamento interno 7; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,60 mq	55,60 mq	1,00	55,60 mq	2,85 m	secondo int. 5
Totale superficie convenzionale:				55,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano secondo int. 5
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 58 mq mq Rendita € 397,67 Piano secondo int. 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	8	6	A4	6	3,5 vani	58 mq mq	397,67 €	secondo int. 5	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva che benchè la distribuzione interna sia conforma alla planimetria catastale ed al progetto edilizio, nella camera adiacente al bagno la parete confinante è stata parzialmente maiolicata e sono state predisposte dei punti di carico e scarico acqua nonché prese elettriche per un rpesumibile uso del vano a cucina. Si sono stimati i costi di rimozione delle maiolicature e chiusura dei punti acqua per il ripristino dello stato dei luoghi. Si riferisce in merito ai costi al paragrafo sulla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in appena sufficiente stato manutentivo con materiali alquanto semplici. L'impianto elettrico presenta il quadro montato in maniera non conforme alle regole costruttive con interruttori magnetotermici mal posizionati e molti cavi in vista.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piano superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra

presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile. Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è buono essendo stato di recente revisionato negli intonaci e nel rifacimento del tetto.

L'appartamento in descrizione (distinto all'interno 5 - sub.8), presenta un pavimento per tutto l'immobile (eccettuato il bagno) in piastrelle di gres porcellanato 40x40 bianco-grigio nuvolato di recente posa. Le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a pittura bianca. Il bagno è recentemente rivestito a pavimento e pareti in ceramiche fino ad H=2,00m e restanti porzioni e soffitto a tinta bianca. La camera confinante con il bagno presenta la parete di confine rivestita parzialmente in piastrelle ceramiche e predisposta con attacchi di carico e scarico acqua ad uso cucina.

Gli infissi esterni sono stati sostituiti con profili di alluminio bianchi e vetrocamera. Gli impianti elettrici dall'esame a vista risultano essere stati rivisti; il quadro elettrico non mostra un perfetto montaggio degli interruttori con cablaggio in vista disordinato. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo presenta termosifoni alle pareti con elementi modulari in lamiera verniciata alimentato da una caldaia a gas posta nella cucina di cui non si dispone delle certificazioni di idoneità installativa per gli ambienti interni. Vi è anche un impianto di climatizzazione a split alimentati da canaline fuori traccia di PVC a vista. Le porte interne sono di qualità corrente recentemente sostituite con finitura laminata effetto legno. Il portoncino d'ingresso su scala è di tipo blindato con finitura a lamina effetto legno. Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è appena sufficiente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato dai Signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il proprietario soggetto esecutato **** Omissis ****, registrato presso l'Ag. Entrate Roma 4 in data 01.12.2017 antecedente alla trascrizione del pignoramento, al n. 15115 serie 3T.

Il contratto prevedeva l'inizio della locazione dal 01.12.2017 con durata 4 anni e tacito rinnovo per altri 4 anni in caso di mancata disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza a mezzo RR.AA.



L'importo della locazione è stato pattuito in euro 600/mese.
L'immobile è stato valutato gravato dalla locazione in essere.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal

proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.



Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato n. 33082/52 di cui alla relativa Licenza edilizia 998/AR e Certificato di Agibilità n. 874/53.

Si è rilevato che benchè la distribuzione interna sia conforme alla planimetria del progetto edilizio, nella camera adiacente al bagno la parete confinante è stata parzialmente maiolicata e sono state predisposte dei punti di carico e scarico acqua nonchè prese elettriche per un presumibile uso del vano a cucina. Si sono stimati i costi di rimozione delle maiolicature e chiusura dei punti acqua per il ripristino dello stato dei luoghi. Si riferisce in merito ai costi al paragrafo sulla regolarità edilizia.

Considerata l'esiguità dell'opera si stimano due giorni di lavoro in economia di un operaio specializzato e i costi di smaltimento dei materiali di rimozione (maioliche) e rasatura e tinteggiatura. Il tutto a corpo in euro 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 7, piano secondo

DESCRIZIONE

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 7 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara.

La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche.

La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane.

L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 7 confina con vano scala; confine con appartamento interno 5; distacco su Via del Casale di San Basilio; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,40 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	2,92 m	secondo int. 7
Totale superficie convenzionale:				67,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano secondo int. 7
Dal 13/11/1997 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 70mq mq Rendita € 454,48 Piano secondo int. 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	265	9	6	A4	6	4 vani	70 mq mq	454,48 €	secondo int. 7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Tuttavia si è riscontrato che la nicchia disimpegnata dell'angolo cottura presente nella pianta catastale nel locale cucina è stata demolita mettendo in diretta comunicazione l'ambiente cucina con il corridoio e l'adiacente bagno. Poiché per le norme igienico sanitarie il bagno deve essere disimpegnato dalla cucina e non in diretta comunicazione, è necessario contabilizzare il costo delle opere di ripristino delle tramezzature di disimpegno della nicchia della cucina rispetto al corridoio e montaggio di una porta. Si indicano tali costi al paragrafo sulla regolarità urbanistica e stima commerciale.

PRECISAZIONI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone, ancorché arredato, risultando per quanto asserito dal proprietario esecutato che ha consentito l'accesso, di recente sgomberato da occupante senza titolo.

PATTI

L'immobile risulta libero da contratti di locazione opponibili alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocre stato di manutenzione con materiali alquanto semplici. Si ravvisano adombramenti alle tinteggiature degli ambienti per usura.

PARTI COMUNI

Il cespite è porzione del citato fabbricato civile con soprastanti abitazioni. Non risulta costituito un regolamento di condominio, essendo tutto il fabbricato in capo all'unica e intera proprietà del soggetto esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate le servitù e usi civici indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione del citato fabbricato per civili abitazioni ai piano superiori, edificato agli inizi degli anni cinquanta in base a progetti edilizi autorizzati.

La costruzione risale agli inizi degli anni cinquanta. Presenta una struttura portante in murature perimetrali di tipo misto e muro maestro centrale sul quale sono anche impostati i setti portanti del vano scala e dell'androne d'ingresso al piano terra posto al civico 209.

I solai orizzontali risultano eseguiti con tecnica mista in travetti di cemento armato tipo SAP e laterizi di riempimento in cotto nelle murature portanti. Le fondazioni sono di tipo continuo con murature a sacco.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra ed è coronato da un tetto a falde inclinate sui quattro lati con rivestimenti in tegole. E' dotato di un angusto ingresso comune posto al piano terra al civico 209 a cui si accede alla scala di distribuzione ai piani superiori (secondo e terzo) senza ascensore. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato nei colori delle terre chiare e a terra presenta una zoccolatura perimetrale alta circa 0,60m in lastre di travertino o pietra simile.

Internamente i materiali del vano scala sono originari della costruzione con pareti a calce dipinta e pavimenti dei pianerottoli in marmette cementizie 20x20. La scala è rivestita con soglie di carrara e marmi simili.

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è buono essendo stato di recente revisionato negli intonaci e nel rifacimento del tetto.

L'appartamento in descrizione (distinto all'interno 7 - sub.9), presenta un pavimento per tutto l'immobile (eccettuato il bagno) in piastrelle di gres porcellanato 40x40 ad effetto nuvolato di recente posa. Le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a pittura bianca. Il bagno è recentemente rivestito a pavimento e pareti in ceramiche fino ad H=2,00m e restanti porzioni e soffitto a tinta bianca con sanitari in vitreus chiana bianca.

Nel corridoio e nella zona d'ingresso del bagno sono presenti due soppalchi non praticabili ad uso ripostiglio.

Gli infissi esterni sono stati sostituiti con profili di alluminio bianchi e vetrocamera. Gli impianti elettrici dall'esame a vista risultano essere stati rivisti; il quadro elettrico non mostra un perfetto montaggio degli interruttori con cablaggio disordinato. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo presenta termosifoni alle pareti con elementi modulari in lamiera verniciata. Le porte interne sono di qualità corrente recentemente sostituite con finitura laminata effetto legno. Il portoncino d'ingresso su scala è di tipo semplice in legno usurato. Vi è nel corridoio la precedente porta blindata con segni di scasso. Lo stato di conservazione generale è tra il mediocre e sufficiente considerando che le pitture mostrano in più zona segni di annerimento dovuto ad usura nel tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone, ancorchè arredato, risultando per quanto asserito dal proprietario esecutato che ha consentito l'accesso, di recente sgomberato da

occupante senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997		45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1997 al 09/04/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ADOLFO DE RIENZI	13/11/1997	----	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	02/12/1997	-----	45429
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 01/08/2011
Reg. gen. 89205 - Reg. part. 18460
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 22/02/2018
Reg. gen. 21120 - Reg. part. 15268
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

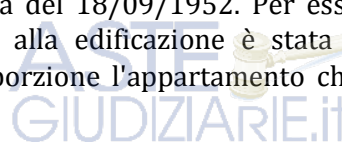
L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 290 particella 265, ricade all'interno del foglio n. 12 dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - ART.48 TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA T3".



REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è porzione immobiliare autonoma di un fabbricato ad uso civile edificato nel 1953 sulla base del progetto edilizio di due case popolari da costruire in Via di San Basilio presentato dal proprietario richiedente **** Omissis **** con progetto presentato al Comune di Roma al prot. n. 33082/1952. Il progetto è stato approvato dalla C.E. con seduta del 18/09/1952. Per esso è stata rilasciata Licenza edilizia n. 998/AR/1952 e successivamente alla edificazione è stata avanzata richiesta del Certificato di Agibilità per il villino "B" di cui è porzione l'appartamento che è stato rilasciato al n.874 del 07/12/1953.



Sussiste complessiva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato n. 33082/52 di cui alla relativa Licenza edilizia 998/AR e Certificato di Agibilità n. 874/53.

Tuttavia dalla visura del citato progetto edilizio presso gli archivi del Comune di Roma Dip. 9°/P.A.U. che si allega in copia estratta, si è riscontrato che la nicchia disimpegnata dell'angolo cottura presente



nella pianta catastale nel locale cucina è stata demolita mettendo in diretta comunicazione l'ambiente cucina con il corridoio e l'adiacente bagno. Poichè per le norme igienico sanitarie il bagno deve essere disimpegnato dalla cucina e non in diretta comunicazione, è necessario contabilizzare il costo delle opere di ripristino delle tramezzature di disimpegno della nicchia della cucina rispetto al corridoio e montaggio di una porta. Si indicano tali costi che andranno detratti dalla stima commerciale.

Considerando i prezzi correnti dell'edilizia ed il lavoro in economia con impiego di n. 2 operai specializzati per 5 giorni lavorativi (costo orario euro 35/h x 8h x 5g x 2p = euro 2.800,00) più il materiale: tramezzature in forati in foglio intonacati e tinteggiati doppia faccia per 13mq VxP x euro 80/mq + maiolicatura h=2,00m zona cottura = euro 1.200,00 + F.P.O. di porta in legno con controtelaio = euro 400,00) in totale si stima un costo per euro 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è porzione di un edificio per cui non è stato costituito un condominio facente capo all'unico soggetto proprietario esecutato. Non si sono evidenziati i vincoli ed oneri di natura condominiale richiesti dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra

L'immobile è un locale commerciale (negozi) attualmente adibito a farmacia posto al piano terra di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. Il negozio in valutazione è posto al piano terra del citato fabbricato con accesso diretto su corte pertinente al civico 205. Il locale nella realtà è fuso e direttamente comunicante con l'adiacente locale commerciale posto al civico 207 formando così un unico locale adibito a farmacia. Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si identifica un unico negozio a farmacia con due vetrine sulla corte antistante alla strada. Tutti i descritti beni: il negozio al civico 205, il negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 83.500,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche



dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER IMMOBILI E LOCALI AD USO COMMERCIALE PARI AD EURO 1.900,00/MQ.

Nel merito della stima del valore venale del bene (trattasi di un locale commerciale) si è fatto riferimento ai coefficienti correttivi che la bibliografia estimativa indica nella valutazione degli immobili a valenza commerciale.

Nello specifico si sono valutati i seguenti coefficienti di propensione commerciale:

K1 (fattori edilizi - sup. commerciale) peso = 0% si è posto K1=1,00 (estensione medio-piccola)
K2 (fattori edilizi - vetrine) peso = +30% (si è posto K2=1,30 considerando che il locale ha visibilità diretta su strada con affaccio e vetrina direttamente visibile su strada pubblica (Via Del Casale Di San Basilio).

K3 (fattori edilizi - posizione specifica) peso = +10% (si è posto K3=1,10 poichè la posizione specifica è centrale e di visibilità sulla via principale).

K4 (fattori edilizi - livello di piano) peso = +10% (si è posto K4=1,10 poichè locale è al piano terra).

K5 (fattori edilizi - spese di manutenzione) peso = -5% (si è posto K5=0,95 il locale presenta un ordinario stato di manutenzione nella parte di vendita mentre è più vetusto nella parte posteriore, si stimano opere generali di ripulitura).

K6 (legittimità dei titoli urbanistici e catastali) peso = 0% (si è posto K6=1,00) si sono stimati costi di regolarizzazione pari ad euro 6.000,00 da porre in detrazione.

K7 (contratto di locazione/occupazione) peso = -25% (si è posto K7=0,75) l'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura e lunga durata per l'attuale esercizio dell'attività di farmacia. Si stima un deprezzamento del 25% in allineamento alle indicazioni della bibliografia estimativa.

Si ottiene pertanto la seguente stima del piu' probabile valore mercato all'attualita':

Valore stimato = 42,00mq x euro 1.900/mq x (K1=1,00 x K2=1,30 x K3=1,10 x K4=1,10 x K5=0,95 x K7=0,75)- K6 =
= euro 6.000,00 per spese di regolarizzazione edilizia in cifra netta = euro 83.436,84

In cifra tonda euro 83.500,00(EURO ottantamilacinquecento/00).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra

la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 205 del descritto locale al bene n. 1. Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già rese al bene n.1. La medesima corte assieme al negozio già descritto al bene n.1; all'altro negozio comunicante in descrizione al bene n. 3 ed alla relativa porzione di area urbana descritta al bene n. 4, formano unitamente il lotto di vendita n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 756, Sub. 5, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 2.850,00

Si è già indicato per il bene n. 1 il criterio adottato del valore di mercato ed estrapolato il valore medio unitario dalla zona commerciale in stima.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER IMMOBILI E LOCALI AD USO COMMERCIALE PARI AD EURO 1.900,00/MQ.

Nel merito della stima del valore venale del bene (trattasi di un'area scoperta ad uso corte esclusiva pertinenziale) si è fatto riferimento ai coefficienti correttivi che la bibliografia estimativa indica nella valutazione degli immobili a valenza commerciale per cui si è valutata una superficie ragguagliata di 2,00mq a cui applicare il valore unitario commerciale identificato. Considerato il normale stato di manutenzione con la pavimentazione recentemente rifatta, e l'attuale locazione in essere della farmacia da cui si ha accesso della detta corte, si ottiene pertanto la seguente stima del piu' probabile valore mercato all'attualita':

Valore stimato = 2,00mq x euro 1.900/mq x K7=0,75 coefficiente della locazione della farmacia)= euro 2.850,00.

Euro duemilaottocentocinquanta/00).

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra

L'immobile è un locale commerciale (negozio) posto al civico 207 attualmente adibito a

farmacia posto in comunicazione con il già descritto negozio al bene n.1 con vetrina al civ. 205. Se ne rimanda alla lettura delle caratteristiche della zona urbana d'insistenza. Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si indentifica un unico negozio con esercizio dell'attività di farmacia con due vetrine sulla corte antistate alla strada. Tutti i descritti beni: il primo negozio al civico 205, il presente negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 85.500,00

Si è già indicato per il bene n. 1 il criterio adottato del valore di mercato ed estrapolato il valore medio unitario dalla zona commerciale in stima.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER IMMOBILI E LOCALI AD USO COMMERCIALE PARI AD EURO 1.900,00/MQ.

Nel merito della stima del valore venale del bene (trattasi di un locale commerciale) si è fatto riferimento ai coefficienti correttivi che la bibliografia estimativa indica nella valutazione degli immobili a valenza commerciale.

Nello specifico si sono valutati i seguenti coefficienti di propensione commerciale:

K1 (fattori edilizi - sup. commerciale) peso = 0% si è posto K1=1,00 (estensione medio-piccola)
K2 (fattori edilizi - vetrine) peso = +30% (si è posto K2=1,30 considerando che il locale ha visibilità diretta su strada con affaccio e vetrina direttamente visibile su strada pubblica (Via Del Casale Di San Basilio).

K3 (fattori edilizi - posizione specifica) peso = +10% (si è posto K3=1,10 poichè la posizione specifica è centrale e di visibilità sulla via principale).

K4 (fattori edilizi - livello di piano) peso = +10% (si è posto K4=1,10 poichè locale è al piano terra).

K5 (fattori edilizi - spese di manutenzione) peso = -5% (si è posto K5=0,95 il locale presenta un ordinario stato di manutenzione nella parte di vendita mentre è più vetusto nella parte posteriore, si stimano opere generali di ripulitura).

K6 (legittimità dei titoli urbanistici e catastali) peso = 0% (si è posto K6=1,00) si sono stimati costi di regolarizzazione pari ad euro 6.000,00 da porre in detrazione.

K7 (contratto di locazione/occupazione) peso = -25% (si è posto K7=0,75) l'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura e lunga durata per l'attuale esercizio dell'attività di farmacia. Si stima un deprezzamento del 25% in allineamento alle indicazioni della bibliografia estimativa.

Si ottiene pertanto la seguente stima del piu' probabile valore mercato all'attualità:

Valore stimato = 43,00mq x euro 1.900/mq x (K1=1,00 x K2=1,30 x K3=1,10 x K4=1,10 x K5=0,95 x K7=0,75) - K6 =
= euro 6.000,00 per spese di regolarizzazione edilizia in cifra netta = euro 85.566,29

In cifra tonda euro 85.500,00(EURO ottantaduemilacinquecento/00).



- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra
la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 207 del descritto locale al bene n. 2. Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già resa nella descrizione del bene n.1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 756, Sub. 6, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.850,00
Si è già indicato per il bene n. 1 il criterio adottato del valore di mercato ed estrapolato il valore medio unitario dalla zona commerciale in stima.

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.
INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER IMMOBILI E LOCALI AD USO COMMERCIALE PARI AD EURO 1.900,00/MQ.

Nel merito della stima del valore venale del bene (trattasi di un'area scoperta ad uso corte esclusiva pertinenziale) si è fatto riferimento ai coefficienti correttivi che la bibliografia estimativa indica nella valutazione degli immobili a valenza commerciale per cui si è valutata una superficie ragguagliata di 2,00mq a cui applicare il valore unitario commerciale identificato. Considerato il normale stato di manutenzione con la pavimentazione recentemente rifatta, e l'attuale locazione in essere della farmacia da cui si ha accesso della detta corte, si ottiene pertanto la seguente stima del piu' probabile valore mercato all'attualita':

Valore stimato = 2,00mq x euro 1.900/mq x x K7=0,75 coefficiente della locazione della farmacia)= euro 2.850,00.
Euro duemilaottocentocinquanta/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio	42,00 mq	0,00 €/mq	€ 83.500,00	100,00%	€ 83.500,00



n. 205, edificio unico, piano terra					
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra	2,00 mq	0,00 €/mq	€ 2.850,00	100,00%	€ 2.850,00
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra	43,00 mq	0,00 €/mq	€ 85.500,00	100,00%	€ 85.500,00
Bene N° 4 - Area urbana Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra	2,00 mq	0,00 €/mq	€ 2.850,00	100,00%	€ 2.850,00
Valore di stima:					€ 174.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 1, piano primo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 1 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 134.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.



Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 67,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K_1 = (il bene come descritto è in buone condizioni d'uso; si assume un coefficiente $K_1 = 0\%$ (1,00);

K_2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K_3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = $+10\%$ (1,10);

K_4 = stato di occupazione/locazione (l'immobile è occupato senza titolo opponibile ad uso di studio medico di cui alla riferita circostanza di locazione descritta al relativo paragrafo. Si stima comunque una alea per le possibili difficoltà nel rilascio dell'immobile, vista l'attuale attività di studio medico) = -3% (0,97);

K_5 = regolarità edilizia (si sono stimati costi di regolarizzazione) = - euro 23.500,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

$$V_a = 67,20 \text{ mq} \times \text{euro } 2.200/\text{mq} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,97 = \text{euro } 157.745,28$$

a tale cifra vanno detratti gli stimati oneri per il ripristino delle irregolarità interne in euro 23.500,00 da cui si ricava un valore netto di vendita pari a:

In cifra tonda euro 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 1, piano primo	67,20 mq	0,00 €/mq	€ 134.000,00	100,00%	€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 2, piano primo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 2 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 118.500,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 55,60.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K_1 = (il bene come descritto è in sufficienti condizioni d'uso; si assume un coefficiente $K_1 = 0\%$ (1,00);

K_2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K_3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = $+10\%$ (1,10);

K_4 = stato di occupazione/locazione (l'immobile è occupato con contratto opponibile ad uso di studio medico di cui alla scadenza prevista nel 2022. Si stima una decurtazione per la locazione in esercizio = -12% (0,88);

K_5 = regolarità edilizia (regolare) = 0% (1,00);

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

$$V_a = 55,60 \text{ mq} \times \text{euro } 2.200/\text{mq} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,88 \times 1,00 = \text{euro } 118.405,76$$

In cifra tonda euro 118.500,00 (euro centodiciottomilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 2, piano primo	55,60 mq	0,00 €/mq	€ 118.500,00	100,00%	€ 118.500,00
Valore di stima:					€ 118.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 3, piano primo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano primo all'interno 3 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di

scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ AD USO ABITATIVO/RESIDENZIALE.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 67,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in buone condizioni d'uso non completato; poichè si sono stimati oneri per il completamento ad uso abitativo, si assume un coefficiente K1 = 0% (1,00);

K2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = +10% (1,10);

K4 = stato di occupazione/locazione (vedasi paragrafo sullo stato di occupazione contratto registrato opponibile con scadenza al 2022) = -12% (0,88);

K5 = regolarità edilizia (vedasi costi di regolarizzazione indicati al paragrafo relativo) = - euro 28.000,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Va = 67,20 mq x euro 2.200/mq x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 0,88 - euro 28.000,00 = euro 115.109,12.

In cifra tonda euro 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico,	67,20 mq	0,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00

interno 3, piano primo					
Valore di stima:					€ 115.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 4, piano econdo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano secondo all'interno 4 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 149.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e $k1, \dots, kn$ = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono



estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 67,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in buone condizioni d'uso; si assume un coefficiente K1 = 0% (1,00);

K2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = +10% (1,10);

K4 = stato di occupazione/locazione (in vista della cessazione della locazione transitoria si stima libero sul mercato. Si valuta comunque, visto lo stato di occupazione rilevato durante il sopralluogo, una alea per lo sgombero degli arredi e suppellettili ove non rimossi) = -3% (0,97);

K5 = regolarità edilizia (si sono stimati costi di regolarizzazione) = - euro 9.000,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Va = 67,20 mq x euro 2.200/mq x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 0,97 = euro 157.745,28

a tale cifra vanno detratti gli stimati oneri per il ripristino delle irregolarità interne in euro 9.000,00 da cui si ricava un valore netto di vendita pari a:

In cifra tonda euro 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 4, piano secondo	67,20 mq	0,00 €/mq	€ 149.000,00	100,00%	€ 149.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 5, piano secondo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 5 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 116.500,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA



OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 55,60.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in sufficienti condizioni d'uso necessitando un controllo sul montaggio del quadro elettrico e dell'impianto di riscaldamento (verifica conformità impianto e caldaia); si assume un coefficiente K1 = -3% (0,97);

K2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = +10% (1,10);

K4 = stato di occupazione/locazione (occupato con contratto opponibile, considerata la 1° scadenza al 31.11.2017 e la 1° scadenza al 30.11.2021, si stima una durata media per cui si reputa congruo un deprezzamento del 10%)= -10%(0,90);

K5 = regolarità edilizia (si sono stimati costi di regolarizzazione) = - euro 1.000,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Va = 55,60 mq x euro 2.200/mq x 0,97 x 1,00 x 1,10 x 0,90 = euro 117.463,89

A tale valore va detratto il costo della rimozione della maiolicatura nella parete della stanza adiacente al bagno stimato in euro 1.000,00 da cui si ottiene il valore di stima netto pari a:

In cifra tonda euro 116.500,00 (euro centosedicimilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 5, piano secondo	55,60 mq	0,00 €/mq	€ 116.500,00	100,00%	€ 116.500,00
				Valore di stima:	€ 116.500,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 7, piano secondo

L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 7 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 141.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$

dove:

V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario;

S_c = sup. commerciale;

V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile in stima e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2018 (Nella classificazione O.M.I. la zona è PERIFERICA S. BASILIO/VIA POLLENZA codice zona D26, microzona catastale 152).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE

MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 2.200,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una Superficie commerciale pari a mq 67,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in mediocri condizioni d'uso; si assume un coefficiente K1 = - 10% (0,90);

K2 = livello di piano/esposizione (piano secondo senza ascensore) = 0% (1,00);

K3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = +10% (1,10);

K4 = stato di occupazione/locazione (libero sul mercato) = 0% (1,00);

K5 = regolarità edilizia (si sono stimati costi di regolarizzazione) = - euro 5.000,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Va = 67,20 mq x euro 2.200/mq x 0,90 x 1,00 x 1,10 x 1,00 = euro 146.361,60.

a tale cifra vanno detratti gli stimati oneri per il ripristino delle tramezzature della nicchia cucina in euro 5.000,00 da cui si ricava un valore netto di vendita pari a:

In cifra tonda euro 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 7, piano secondo	67,20 mq	0,00 €/mq	€ 141.000,00	100,00%	€ 141.000,00
				Valore di stima:	€ 141.000,00

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 03/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale lotto 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione catastale lotto 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione catastale lotto 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione catastale lotto 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione catastale lotto 7
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione fotografica esterno fabbricato
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 2 - piano 1° int. 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 3 - piano 1° int. 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 4 - piano 1° int. 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 5 - piano 2° int. 4
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 6 - piano 2° int. 5
- ✓ N° 15 Altri allegati - documentazione fotografica lotto 7 - piano 2° int. 7
- ✓ N° 16 Altri allegati - documentazione edilizia urbanistica fabbricato
- ✓ N° 17 Altri allegati - documentazione edilizia urbanistica lotto 4 piano 1° int. 3
- ✓ N° 18 Altri allegati - contratto di locazione lotto 1 - piano terra
- ✓ N° 19 Altri allegati - contratto di locazione lotto 3 - piano 1° - int. 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - contratto di locazione lotto 4 - piano 1° - int. 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - contratto di locazione lotto 5 - piano 2° - int. 4
- ✓ N° 22 Altri allegati - contratto di locazione lotto 6 - piano 2° - int. 5
- ✓ N° 23 Altri allegati - riferimenti immobiliari e listini economici
- ✓ N° 24 Altri allegati - visure ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 26/10/2018)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2018 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto già riferito, il cespite è fuso in un unico locale con l'adiacente locale tale fa formare l'attuale farmacia. Si rileva complessivamente un ordinario stato di manutenzione con materiali di finitura in buono stato (pavimento, tinteggiature e controsoffitto in pannelli di fibra minerale) per la parte antistante a vendita. La parte posteriore presenta i materiali originale del locale e più vetusti, ma attesa la funzione di retronegozio non risultano particolari carenze pur nella vetustà riscontrata. Essendo l'intero attuale locale posto al piano terra dell'edificio, si possono ipotizzare dei possibili allagamenti interni in situazioni di eventi piovosi di particolare intensità. Il fabbricato in cui insiste il locale è stato ristrutturato in epoca abbastanza recente e presenta gli intonaci e le tinte esterne delle facciate in buono stato; il tetto a falde inclinate risulta dalle notizie assunte essere stato rifatto nella impermeabilizzazione e rivestimento delle tegole e nelle gronde perimetrali con i discendenti a vista posti agli angoli. Complessivamente si presenta esternamente in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile è un locale commerciale (negozio) attualmente adibito a farmacia posto al piano terra di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. Il negozio in valutazione è posto al piano terra del citato fabbricato con accesso diretto su corte pertinente al civico 205. Il locale nella realtà è fuso e direttamente comunicante con l'adiacente locale commerciale posto al civico 207 formando così un unico locale adibito a farmacia. Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si indentifica un unico negozio a farmacia con due vetrine sulla corte antistate alla strada. Tutti i descritti beni: il negozio al civico 205, il negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 205, edificio unico, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 756,	Superficie	2,00 mq



	Sub. 5, Categoria F1		
Stato conservativo:	L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno in buono stato conservativo.		
Descrizione:	la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 205 del descritto locale al bene n. 1. Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già rese al bene n.1. La medesima corte assieme al negozio già descritto al bene n.1; all'altro negozio comunicante in descrizione al bene n. 3 ed alla relativa porzione di area urbana descritta al bene n. 4, formano unitamente il lotto di vendita n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto già riferito, il cespite è fuso in un unico locale con l'adiacente locale tale fa formare l'attuale farmacia. Si rileva complessivamente un ordinario stato di manutenzione con materiali di finitura in buono stato (pavimento, tinteggiature e controsoffitto in pannelli di fibra minerale) per la parte antistante a vendita. La parte posteriore presenta i materiali originale del locale e più vetusti, ma attesa la funzione di retronegozio non risultano particolari carenze pur nella vetustà riscontrata. Essendo l'intero attuale locale posto al piano terra dell'edificio, si possono ipotizzare dei possibili allagamenti interni in situazioni di eventi piovosi di particolare intensità. Il fabbricato in cui insiste il locale è stato ristrutturato in epoca abbastanza recente e presenta gli intonaci e le tinte esterne delle facciate in buono stato; il tetto a falde inclinate risulta dalle notizie assunte essere stato rifatto nella impermeabilizzazione e rivestimento delle tegole e nelle gronde perimetrali con i discendenti a vista posti agli angoli. Complessivamente si presenta esternamente in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile è un locale commerciale (negozio) posto al civico 207 attualmente adibito a farmacia posto in comunicazione con il già descritto negozio al bene n.1 con vetrina al civ. 205. Se ne rimanda alla lettura delle caratteristiche della zona urbana d'insistenza. Antistante ai due locali vi sono due porzioni di corti afferenti anch'esse unitamente fuse, tale che si indentifica un unico negozio con esercizio dell'attività di farmacia con due vetrine sulla corte antistate alla strada. Tutti i descritti beni: il primo negozio al civico 205, il presente negozio al civico 207 e le due porzioni di corte antistanti, formano il lotto di vendita n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 207, edificio unico, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 756, Sub. 6, Categoria F1	Superficie	2,00 mq

Stato conservativo:	L'area urbana risulta recentemente ripavimentata con piastrelle di Klinker a disegno e risulta in più che buono stato di conservazione.
Descrizione:	la porzione immobiliare è un'area o piccola corte urbana posta su Via del Casale di San Basilio antistante la vetrina al civico 207 del descritto locale al bene n. 2. Si rimanda pertanto alla lettura delle caratteristiche urbane della zona già resa nella descrizione del bene n.1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 2

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	67,20 mq
Stato conservativo:	Per quanto già riferito, l'appartamento è stato oggetto di lavori interni per allestirlo a studio medico. Si ravvisa un buono stato di manutenzione con materiali semplici ma decorosi.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 1 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonchè lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosalone delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	55,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad uso studio medico, è in sufficiente stato di manutenzione con materiali semplici.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente adibito a studio medico privato posto al piano primo all'interno 2 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 3, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	67,20 mq
Stato conservativo:	Per quanto già riferito, l'appartamento è stato oggetto di lavori interni per allestirlo a sala di ristorazione del sottostante ristorante reso comunicante con la scala interna. Al momento del sopralluogo come descritto erano sospesi i lavori di finitura dell'immobile ad uso ristorazione. I materiali comunque posti in opera erano quasi del tutto completati e rinnovati di buona qualità e finitura.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano primo all'interno 3 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 5

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 4, piano econdo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	67,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato oggetto di recenti lavori interni di manutenzione. Si ravvisa un buono stato di manutenzione con materiali semplici ma decorosi.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) attualmente posto al piano secondo all'interno 4 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 5, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	55,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in appena sufficiente stato manutentivo con materiali alquanto semplici. L'impianto elettrico presenta il quadro montato in maniera non conforme alle regole costruttive con interruttori magnetotermici mal posizionati e molti cavi in vista.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 5 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via		



	Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 6.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 7

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio n. 209, edificio unico, interno 7, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	67,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in mediocre stato di manutenzione con materiali alquanto semplici. Si ravvisano adombramenti alle tinteggiature degli ambienti per usura.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per abitazioni popolari (accatastato in A/4) posto al piano secondo all'interno 7 di un edificio per abitazioni economico-popolari edificato in Via del Casale di San Basilio, zona periferia est lungo la Via Tiburtina, dopo il Carcere di Rebibbia in direzione verso il G.R.A., all'altezza di Via Tor Cervara. La zona presenta un tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da una edilizia di tipo semintensivo a carattere prevalentemente residenziale con presenza di villini caseggiati per interventi di edilizia pubblica abitativa popolare. Si citano anche lungo la Via del Casale di San Basilio lottizzazioni IACP e INACASA con palazzine di tre/quattro piani edificate negli anni cinquanta. In tale tessuto urbano, si riscontra anche la presenza di manufatti ad uso terziario-produttivo (Uffici privati di importati società e aziende nel campo della logistica, elettronica e produzione di forniture in conto terzi, capannoni e laboratori artigianali), nonché lungo la limitrofa Via Tiburtina verso il G.R.A. presenza di grandi fabbricati adibiti ad autosaloni delle primarie marche automobilistiche. La zona presenta traffico veicolare intenso sia in direzione verso il centro città lungo la Via Tiburtina, che verso Tivoli, vista la presenza dei citati poli produttivi e terziari. Vi sono sempre lungo Via Tiburtina ed anche lungo Via del Casale di San Basilio, linee urbane di autobus ed extraurbane. L'appartamento in oggetto costituisce il lotto di vendita n. 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		