

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2021 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:XXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO – unità edilizia con destinazione commerciale ubicato a Roma in via di Vigne Nuove n.3, PT e S1, censito al Catasto Fabbricati come C/1, al foglio 267, part.IIa 372, sub 4.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.542,00	18



INCARICO

All'udienza del 04/05/2022, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Amedeo Crivellucci, 21 - 00181 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 06 787 947, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2022 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 di Vigne Nuove n.3, piano T-S1

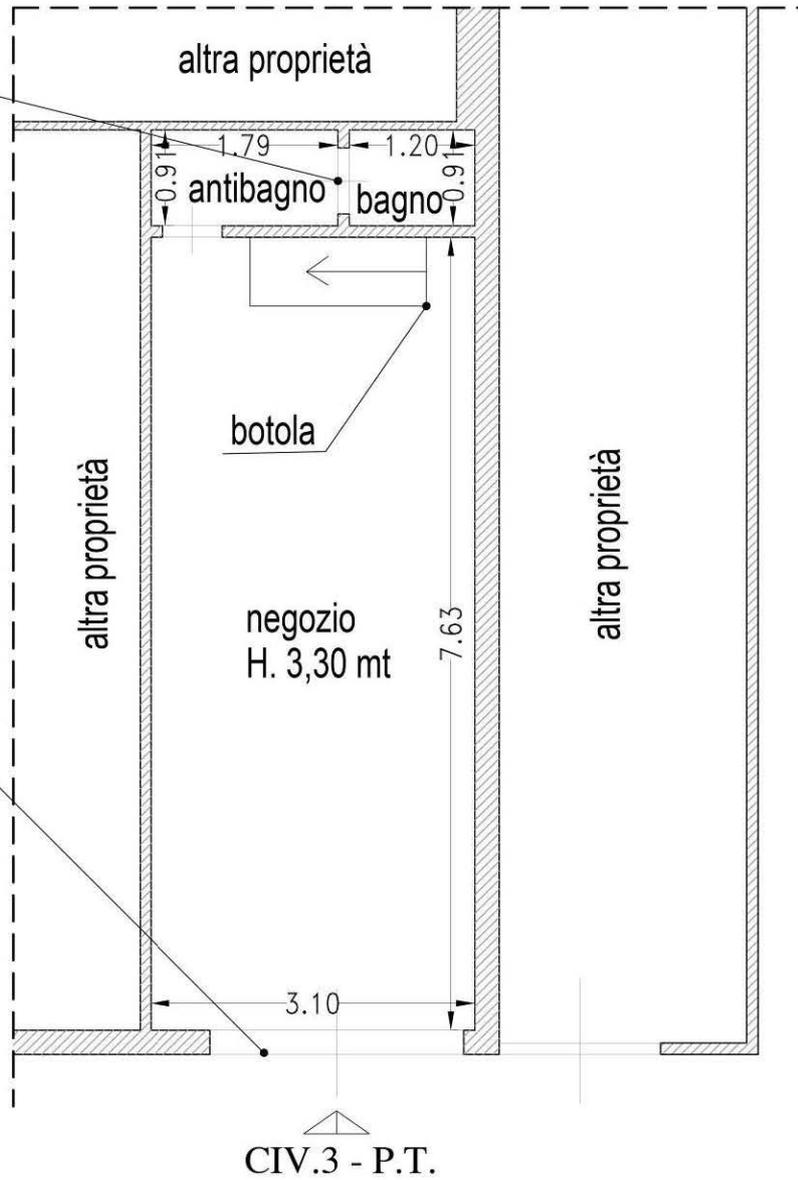
DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx, sul bene immobile situato a Roma in via di Vigne Nuove n.3 ed identificato all' Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 267, particella 372, sub 4, categoria C/1, Cl.6, consistenza 33 mq, rendita Euro 1.409,46.

L'immobile in cui si trova il bene è sito nel quartiere Monte Sacro, nell'area a nord della capitale. Il nome del quartiere deriva dall'omonimo monte, in realtà una collina di circa 50 metri, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco prima che confluisca nel Tevere. Il territorio del quartiere è stato abitato fin da epoca antichissima: ne sono conferma i ritrovamenti di due crani del cosiddetto Uomo di Saccopastore assieme a strumenti litici di fattura mustariana risalenti circa 120.000 anni fa. Con l'avvento di Roma, la leggenda vuole che sul Monte Sacro si recassero gli àuguri per effettuare i loro vaticini osservando il volo degli uccelli, da cui deriverebbe la sacralità del monte.

Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione commerciale, composta da un ambiente unico di forma rettangolare, con bagno ed anti-bagno e dal quale si accede, attraverso una botola a pavimento e scala in ferro fatiscente, nel sottonegozio situato al piano interrato. L'accesso al cespite avviene direttamente da via di Vigne Nuove n.3, al livello strada ove è possibile anche l'accesso per i portatori di handicap.

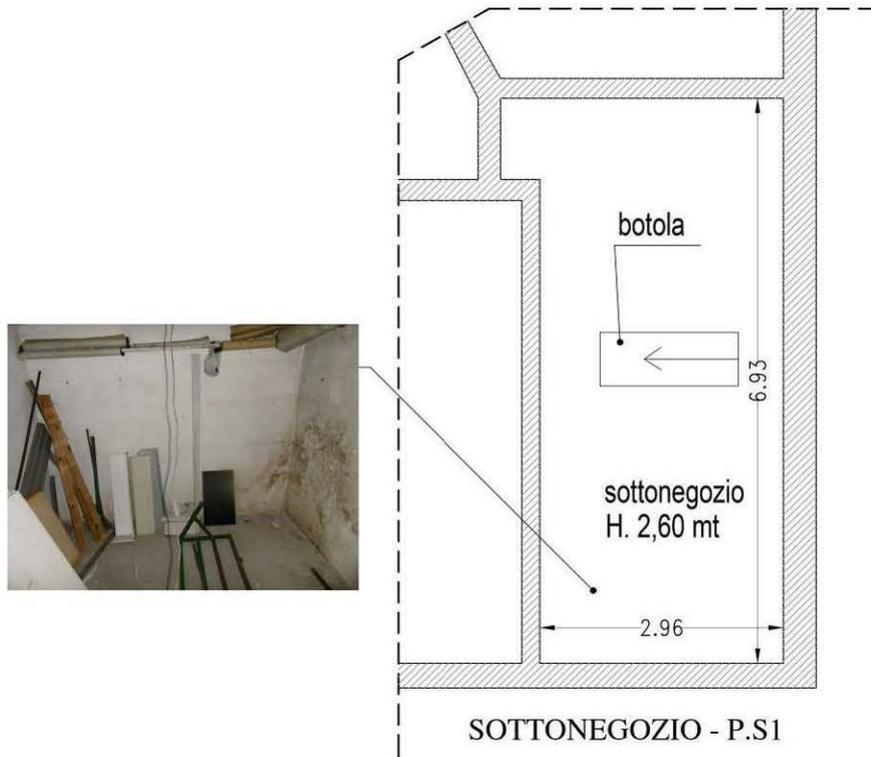




VIA DI VIGNE NUOVE

Planimetria piano terra del negozio, come da rilievo effettuato

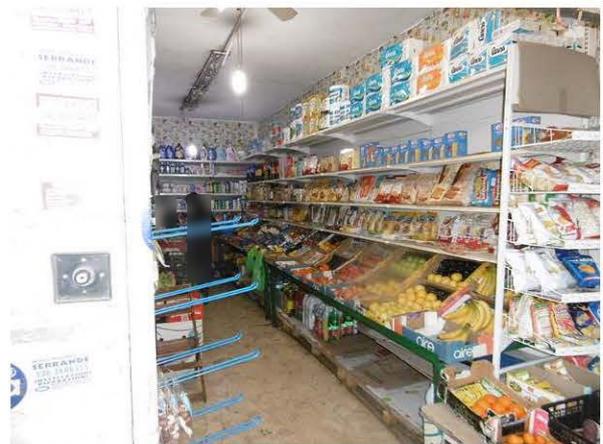




Planimetria piano interrato del negozio, come da rilievo effettuato



Ingresso negozio



Interno negozio





Bagno



Sottonegozio

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via di Vigne Nuove n.3, piano T-S1

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
via xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Roma)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/3)



CONFINI

Il negozio confina con: affaccio su via delle Vigne Nuove, negozio civico 1, camminamento condominiale con passo carrabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	23,64 mq	26,04 mq	1,00	26,04 mq	3,30 m	T
bagno con antibagno	2,83 mq	3,11 mq	1,00	3,11 mq	3,30 m	T
Sottonegozio	20,97 mq	23,07 mq	0,40	9,23 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				38,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	372	4	4	C1	6	33	41 mq	1409,46 €	T-S1	



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

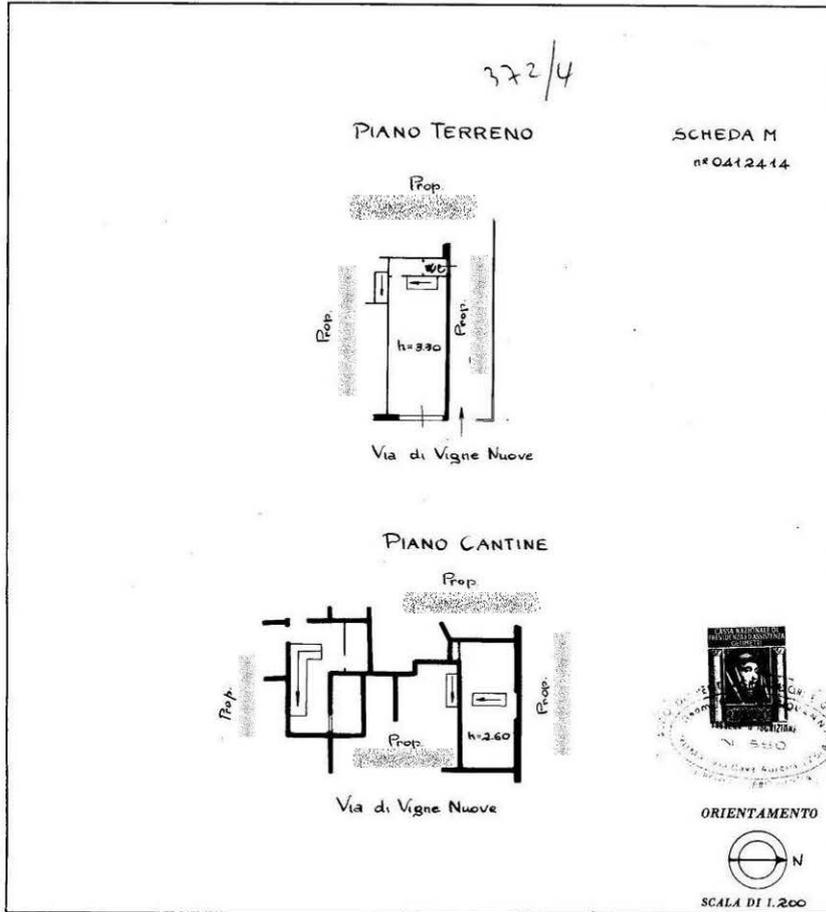
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via di Vigne Nuove n°3
Ditta Soc. [redacted] con sede in [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata dal Geom. Gentili Giovanni
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma

DATA 27 Gennaio 1964
Firma: Gentili Giovanni

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 267 - Particella 372 - Subalterno 4 ->
PIAZZA MONTE GENNARO n. 2 Piano I

Planimetria catastale negozio

Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile è situato su via delle Vigne Nuove n.3 ma in visura catastale è individuato in piazza Monte Gennaro n.2.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio si trova in mediocre stato conservativo, il sottonegozio si trova in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore, che redige un bilancio. I millesimi di proprietà sono: 10,48/1000. Da stato di riparto al 31/12/2021, il debito condominiale complessivo ammonta ad € 1.954,37.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est;
Altezza interna utile: negozio m.3,30; sottonegozio m.2,60.
Copertura: in parte piana praticabile ed in parte spiovente con tegole;
Manto di copertura: tegole e pavimento;
Pareti esterne ed interne: esterne cortina; interne intonacate bianche;
Pavimentazione interna: marmo con taglio irregolare;
Infissi esterni ed interni: saracinesca metallica;
Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;
Impianto idrico: certificazione non pervenuta;
Impianto termico: non presente;

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: 01/02/2018



- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

In seguito all'accesso effettuato in data 16/12/2022, congiuntamente all'avvocato Rosita Vallone in qualità di custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dalla xxxxxxxxxxxxxxxx in virtù di contratto di locazione della durata di sei anni, con inizio in data 01/02/2018 e prima scadenza in data 31/01/2024 rinnovabile, in caso di mancata disdetta, per uguale periodo sino al 31/1/2030. Serie 3T n.003048, con canoni mensili di € 750,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1973 al 14/07/2014	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alfredo Bandini	15/11/1973	84.883	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/12/1973		59980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2014 al 26/03/2021	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Coppola	18/06/2014	69638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/07/2014		52072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	11/07/2014	7775			



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto per causa morte**
Trascritto a Roma il 14/07/2014
Reg. gen. 77252 - Reg. part. 52071
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **divisione a stralcio**
Trascritto a Latina il 14/07/2014
Reg. gen. 77526 - Reg. part. 52072
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx
Note: I soggetti a favore per la trascrizione sono: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **atto per causa morte**
Trascritto a Latina il 23/10/2014
Reg. gen. 114300 - Reg. part. 80994
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **atto per causa morte**
Trascritto a Latina il 09/01/2015
Reg. gen. 2301 - Reg. part. 2010
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 26/03/2021
Reg. gen. 38186 - Reg. part. 26454
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **rettifica trascrizione n.26454/2021**
Trascritto a Roma il 01/04/2021
Reg. gen. 41197 - Reg. part. 28526
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7.





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

Stralcio P.R.G. di Roma scala 1:5.000

Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Stralcio P.T.P.R. tav.A Sistemi e Ambiti del Paesaggio

sullo stesso P.T.P.R., nei Beni Paesaggistici (Tav.B), sull'area ove è situato l'immobile, non insiste alcun vincolo.





	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Stralcio P.T.P.R. tav.B Beni Paesaggistici

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'immobile ove è situato il negozio oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù di progetto n.12976 del 03/03/1962 e relativa licenza di costruzione n.446/A.R. del 13/03/1962. Per lo stesso è stata rilasciato certificato di agibilità n. 916 del 26/07/1963.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore, che redige un bilancio. I millesimi di proprietà sono: 10,48/1000.

Da stato di riparto al 31/12/2021, il debito condominiale complessivo ammonta ad € 1.954,37.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via di Vigne Nuove n.3, piano T-S1
Oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx,, sul bene immobile situato a Roma in via di Vigne Nuove n.3 ed identificato all' Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 267, particella 372, sub 4, categoria C/1, Cl.6, consistenza 33 mq, rendita Euro 1.409,46. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel quartiere Monte Sacro, nell'area a nord della capitale. Il nome del quartiere deriva dall'omonimo monte, in realtà una collina di circa 50 metri, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco prima che confluisca nel Tevere. Il territorio del quartiere è stato abitato fin da epoca antichissima: ne sono conferma i ritrovamenti di due crani del cosiddetto Uomo di Saccopastore assieme a strumenti litici di fattura musteriana risalenti circa 120.000 anni fa. Con l'avvento di Roma, la leggenda vuole che sul Monte Sacro si recassero gli àuguri per effettuarvi i



loro vaticini osservando il volo degli uccelli, da cui deriverebbe la sacralità del monte. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione commerciale, composta da un ambiente unico di forma rettangolare, con bagno ed anti-bagno e dal quale si accede, attraverso una botola a pavimento e scala in ferro fatiscente, nel sottonegozio situato al piano interrato. L'accesso al cespite avviene direttamente da via di Vigne Nuove n.3, al livello strada ove è possibile anche l'accesso per i portatori di handicap. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 372, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 34.542,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via di Vigne Nuove n.3, piano T-S1	38,38 mq	3.000,00 €/mq	€ 115.140,00	30,00%	€ 34.542,00
				Valore di stima:	€ 34.542,00

Valore di stima: € 34.542,00

Valore finale di stima: € 34.542,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito al 2022 applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture degli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare nell'anno 2022. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi



comparabili, compravenduti nell'anno 2022 ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma II 2022. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,

2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,

3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- regolarità/irregolarità urbanistica del bene.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MONTESACRO (VIALE ADRIATICO)

Codice di zona: D11

Microzona catastale n.: 68

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2500	3500	L	15,8	22,5	L

Estratto dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili nell'anno 2022

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (OMI), rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi €/mq.2.500,00 a €/mq 3.500,00 - redditi annui €/mq.270,00 da contratto di locazione.

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 09/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - atto di provenienza ereditaria
- ✓ Altri allegati - documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - grafici di rilievo
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via di Vigne Nuove n.3, piano T-S1
Oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx, sul bene immobile situato a Roma in via di Vigne Nuove n.3 ed identificato all' Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 267, particella 372, sub 4, categoria C/1, Cl.6, consistenza 33 mq, rendita Euro 1.409,46. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel quartiere Monte Sacro, nell'area a nord della capitale. Il nome del quartiere deriva dall'omonimo monte, in realtà una collina di circa 50 metri, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco prima che confluisca nel Tevere. Il territorio del quartiere è stato abitato fin da epoca antichissima: ne sono conferma i ritrovamenti di due crani del cosiddetto Uomo di Saccopastore assieme a strumenti litici di fattura musteriana risalenti circa 120.000 anni fa. Con l'avvento di Roma, la leggenda vuole che sul Monte Sacro si recassero gli àuguri per effettuarvi i loro vaticini osservando il volo degli uccelli, da cui deriverebbe la sacralità del monte. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione commerciale, composta da un ambiente unico di forma rettangolare, con bagno ed anti-bagno e dal quale si accede, attraverso una botola a pavimento e scala in ferro fatiscente, nel sottonegozio situato al piano interrato. L'accesso al cespite avviene direttamente da via di Vigne Nuove n.3, al livello strada ove è possibile anche l'accesso per i portatori di handicap. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 372, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 20/03/2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade nella Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; sullo stesso P.T.P.R., nei Beni Paesaggistici (Tav.B), sull'area ove è situato l'immobile, non insiste alcun vincolo.

Prezzo base d'asta: € 34.542,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.542,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Vigne Nuove n.3, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 372, Sub. 4, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	38,38 mq
Stato conservativo:	Il negozio si trova in mediocre stato conservativo, il sottonegozio si trova in stato di abbandono.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx., sul bene immobile situato a Roma in via di Vigne Nuove n.3 ed identificato all' Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 267, particella 372, sub 4, categoria C/1, Cl.6, consistenza 33 mq, rendita Euro 1.409,46. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel quartiere Monte Sacro, nell'area a nord della capitale. Il nome del quartiere deriva dall'omonimo monte, in realtà una collina di circa 50 metri, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco prima che confluisca nel Tevere. Il territorio del quartiere è stato abitato fin da epoca antichissima: ne sono conferma i ritrovamenti di due crani del cosiddetto Uomo di Saccopastore assieme a strumenti litici di fattura musteriana risalenti circa 120.000 anni fa. Con l'avvento di Roma, la leggenda vuole che sul Monte Sacro si recassero gli àuguri per effettuarvi i loro vaticini osservando il volo degli uccelli, da cui deriverebbe la sacralità del monte. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione commerciale, composta da un ambiente unico di forma rettangolare, con bagno ed anti-bagno e dal quale si accede, attraverso una botola a pavimento e scala in ferro fatiscente, nel sottonegozio situato al piano interrato. L'accesso al cespite avviene direttamente da via di Vigne Nuove n.3, al livello strada ove è possibile anche l'accesso per i portatori di handicap.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

