
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Angelis Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 932/2021 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 932/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.339,33	16



INCARICO

All'udienza del 23/06/2022, il sottoscritto Ing. De Angelis Marco, con studio in Via delle Benedettine, 27 - 00135 - Roma (RM), email mda@studiodea.org, PEC mda12107@pec.ording.roma.it, Tel. *****, Fax 06 30601271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è destinato ad ufficio ed è posto al piano primo di un edificio composto di quattro piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile è distinto con il n.5, si compone di un unico ampio vano in cui sono stati individuati: uno spazio di lavoro, una sala riunioni e uno spazio di segreteria; sono inoltre presenti un piccolo servizio igienico e un balcone prospiciente su via di Terranova.

L'accesso all'immobile avviene da un corridoio comune del vano scala C in cui è presente anche un ascensore.

Il fabbricato si trova in zona Terranova che si trova nell'area est a ridosso e esternamente al GRA, fra via Casilina a nord e via Tuscolana a sud.

E' una zona ben servita dai mezzi pubblici in particolare anche dalle stazioni della Metropolitana C "Giardinetti" e "Torrenova".

Il fabbricato nella sua interezza è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa con box auto e posti auto, un piano terra destinato a servizi, principalmente commerciali, piano primo destinato ad uffici, piani 2°,3° e 4° destinati ad abitazioni. Il fabbricato è costituito da tre scale; l'immobile di interesse si trova nella scala C. Le condizioni generali del fabbricato e dell'immobile sono buone.

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

All. 01 - Ortofoto

All. 02 - Estratto di Mappa

All. 03 - Elaborato Planimetrico

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

All.04 - Roma NCEU f 1020 P.IIa 6773 sub 49

CONFINI

L'immobile confina con corridoio di accesso, immobile uso ufficio, distinto con il sub 50 e interno 6, distacco su via di Terranova, immobile uso ufficio, distinto con il sub 48 e interno 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	48,70 mq	52,60 mq	1,00	52,60 mq	2,74 m	Primo
Balcone scoperto	9,46 mq	9,46 mq	0,25	2,37 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				54,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,97 mq		

All. 05 - Roma NCEU Fg.1020 P.IIa 6773 SUB 49 planimetria Catasto

All. 06 - Planimetria di rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 05/08/2003	*****	Catasto Terreni Fg. 1020, Part. 2337 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 5440 Reddito dominicale € 25,29 Reddito agrario € 8,43
Dal 26/06/2002 al 15/05/2006	*****	Catasto Terreni Fg. 1020, Part. 6673 Qualità Seminativo Cl.05 Reddito dominicale € 21,06 Reddito agrario € 702,00
Dal 05/08/2003 al 26/06/2002	*****	Catasto Terreni Fg. 1020, Part. 2337 Qualità Seminativo Cl.05 Reddito dominicale € 21,06 Reddito agrario € 7,02
Dal 08/06/2006 al 27/10/2006	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,,, Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.833,42 Piano 1
Dal 12/06/2006 al 11/09/2006	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,,, Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.833,42 Piano 1
Dal 11/09/2006 al 27/10/2006	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,,, Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.833,42 Piano 1
Dal 27/10/2006 al 13/07/2022	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,,, Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.883,42 Piano 1

All.07 - Roma NCT f 1020 p 2337 visura Catasto

All.08 - Roma NCT f 1020 p 6673 visura Catasto

All.09 - Roma NCT f 1020 p 6773 visura Catasto

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	6773	49	6	A10	1	2,5 vani	54 mq	1833,42 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1020	6773				Ente Urbano		4510 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato oggetto di modifiche rispetto a quanto è rappresentato nella planimetria catastale.

Le differenze fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistono nell'individuazione di spazi di lavoro realizzati con pannelli di vetro e alluminio. Il vano unico dell'ufficio infatti è stato diviso in uno spazio di ingresso, uno spazio di lavoro e una sala riunioni.

E' inoltre presente una difformità più rilevante che consiste nell'apertura di un vano porta, con porta scorrevole esterna, che mette in comunicazione diretta il sub 49 e il sub 50.

Rispetto alla planimetria del progetto concessorio risulta inoltre che la planimetria catastale non è conforme in quanto è rappresentato il bagno che non è presente nel progetto depositato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta altresì in buone condizioni di manutenzione.

All.10 - Documentazione fotografica



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione è ad uso ufficio con esposizione prevalente est.

Il fabbricato, di cui l'immobile è parte, è costituito da quattro piani fuori terra di cui i primi due, più estesi dei superiori tre, sono destinati ad uso commerciale e uffici.

L'immobile di interesse si trova al piano primo del fabbricato.

L'altezza interna è di 2,74 ml.

L'immobile è costituito da un ampio vano, ripartito da pannellature mobili e trasparenti che individuano uno spazio di circa 10 mq con due postazioni di lavoro, un'area adibita a sala riunioni di circa 17,00 mq e un piccolo spazio, di connessione tra i due con una postazione di segreteria.

E' presente un piccolo servizio igienico posto sulla destra entrando, dotato dei servizi igienici principali, pavimento e rivestimento in maioliche fino ad altezza 2,00 ml.

Il pavimento sia all'interno che sul piccolo balcone esterno è in maioliche.

Le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile di colore chiaro.

E' presente impianto di climatizzazione con tre unità interne distribuite nei tre ambienti come sopra individuati.

E' altresì presente una vano porta, con porta scorrevole esterna in vetro satinato, che mette in comunicazione l'immobile con l'unità confinante distinta con l'interno 5.

Gli infissi esterni sono in pvc con apertura a scorrimento.

Sul balcone è presente una tenda estensibile. (v. All.11)

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: 19/04/2021
- Scadenza contratto: 18/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

La durata della locazione è convenuta in 6 anni con inizio il 19.04.2021 sino al 18.04.2027. Il canone di locazione è stato stabilito in euro 5.100,00 per il primo anno e 5.400,00 dal secondo anno in poi da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate, di cui le prime sei rate di importo pari a 400,00 euro e le successive sei di importo pari a 450,00 euro.

All. 11 - Contratto di affitto

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2006 al 27/10/2006	***** *****, con sede in ***** , via *****, proprietario per 1//1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2006 al 13/07/2022	***** , nata a ***** , il ***** , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	112 COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andreatta Carmine	27/10/2006	18307	10374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/11/2006	156896	93924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allegano:

All. 12 - Atto compravendita rep.18307, racc.10374

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da 170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Roma il 06/08/2005
 Reg. gen. 111490 - Reg. part. 34873
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di COMUNE di ROMA
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Percentuale interessi: 3,70 %
 Rogante: Andreatta Carmine
 Data: 05/08/2005



N° repertorio: 15660

N° raccolta: 8426

Note: Nota in All. 18 L'ipoteca volontaria è stata iscritta sulla particella distinta al Foglio 1020 e individuata con il numero 6673, derivante dal frazionamento della particella iniziale numero 2337

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 26/06/2002

Reg. gen. 81891 - Reg. part. 54269

A favore di I*****

Contro ***** , ***** , ***** , *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 13 I beni oggetto della compravendita indicata sono 77. La particella iniziale 2337 è stata frazionata ed è stata ripartita nelle particelle: 6673, 6674, 6675, 6676, 6677, 6678. La particella 6673 è stata successivamente soppressa e frazionata nelle particelle: 6773 e 6774. L'immobile di interesse è distinto al Foglio 1020 e particella 6773.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 29/10/2003

Reg. gen. 95176 - Reg. part. 62427

A favore di COMUNE di ROMA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 15 Il presente atto d'obbligo è stato stipulato con oggetto la particella originaria distinta al Foglio 1020 e individuata con il numero 2773.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 27/03/2004

Reg. gen. 30323 - Reg. part. 19939

A favore di COMUNE di ROMA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 16 Il presente atto d'obbligo è stato stipulato con oggetto la particella originaria distinta al Foglio 1020 e individuata con il numero 2773.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/05/2004

Reg. gen. 45955 - Reg. part. 29839

A favore di COMUNE di ROMA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 17 Il presente atto d'obbligo è stato stipulato con oggetto la particella originaria distinta al Foglio 1020 e individuata con il numero 2773.

- **Convenzione urbanistica**

Trascritto a Roma il 11/11/2005

Reg. gen. 153458 - Reg. part. 88610

A favore di COMUNE di ROMA

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 20 La convenzione è stata stipulata sull'immobile 1 Foglio 1020, particella 2337.

- **Compravendita**

Trascritto a Roma il 21/11/2006

Reg. gen. 156896 - Reg. part. 93924



A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: La compravendita ha per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione distinto al Foglio 1020, particella 6773, sub 49. Nota in All. 10

- **Atto di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/07/2021

Reg. gen. 147554 - Reg. part. 102410

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 21

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 10/10/2007

Reg. gen. 181202 - Reg. part. 56611

A favore di BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in All. 20 Il Frazionamento è stato iscritto per la particella 6773 e per i seguenti sub 2,8,7,9,10,13,49,47,41,92,14,4,22,96,5,6,50,51. La particella 6773 deriva dal frazionamento della particella 6673 a sua volta derivante dal frazionamento della particella 2337. L'immobile di interesse è l'unità negoziale n.7 (Fg.1020, P.la 6773, sub 49)

Si allegano le visure e i documenti sopra richiamati:

All. 13 - T 2002 RG 81891 RP 54269 compravendita

All. 14 - T 2002 RG 81891 RP 54269 compravendita

All. 15 - T 2003 RG 95176 RP 62427 atto d'obbligo

All. 16 - T 2004 RG 30323 RP 19939 atto d'obbligo

All. 17 - T 2004 RG 45955 RP 29839 atto d'obbligo

All. 18 - I 2005 RG 111490 RP 34873 ipoteca mutuo

All. 19 - T 2005 RG 153458 RP 88610 convenzione urbanistica

All. 20 - A 2007 RG 181202 RP 56611 frazionamento in quota mutuo

All. 21 - T 2021 RG 147554 RP 102410 pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni per PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Questi ambiti sono descritti nell'articolo 62 delle N.T.A. in cui vengono definiti al comma 1: Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta realizzato con Permesso di Costruire n.668, rilasciato dal Comune di Roma in data 4 giugno 2004 con protocollo n.35203.

I successivi titoli edilizi sono

D.I.A. del 9/6//2005 con prot. 38491 e sue integrazioni

D.I.A. del 25//10/2005 con prot. 67866

D.I.A. del 4/5/2006 con prot. 29947

D.I.A. del 4/5/2006 con prot. 30027

D.I.A. del 31/8/2006 con prot. 53850

E' stato richiesto il progetto originario del fabbricato in data 24.01.20223

Lo stato di fatto, come rilevato, risulta non conforme al progetto depositato e reperito, in quanto è stato realizzato un piccolo servizio igienico posto sulla destra entrando; è stato inoltre aperto un vano di passaggio fra l'immobile in oggetto di valutazione e l'immobile adiacente, interno 6.

Per sanare la difformità relativa alla realizzazione del bagno è necessario presentare presso l'U.T. del Municipio VI, tramite il portale del Comune di Roma servizio SUET, la pratica edilizia di "CILA in sanatoria" per cui è previsto un costo di 251,00 euro per la reversale e di 1.000,00 euro per la sanzione da applicare nel caso di presentazione di pratica tardiva. Successivamente è necessario aggiornare la scheda catastale procedendo con la variazione della planimetria catastale in atti che ha un costo di 50,00 per diritti di segreteria. Al costo della C.I.L.A. in sanatoria e della variazione catastale, vanno aggiunti gli oneri professionali del tecnico che deve predisporre le pratiche

Per quanto riguarda l'apertura del vano di passaggio si ritiene che il vano debba essere chiuso. Diversamente ci si troverebbe nel caso di fusione edilizia di due immobili, cosa che per esigenze dettate dalla presente Procedura non è possibile.

In riferimento alle partizioni interne, queste sono state realizzate con elementi mobili motivo per cui non vi è necessità di alcuna sanatoria.

All. 23 - Progetto prot. 56961

All. 24 - Atto d'obbligo rep 11132

All. 25 - Atto d'obbligo rep 12335

All. 26 - Atto di compravendita rep.7127

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo
 L'immobile oggetto di esecuzione è destinato ad ufficio ed è posto al piano primo di un edificio composto di quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è distinto con il n.5, si compone di un unico ampio vano in cui sono stati individuati: uno spazio di lavoro, una sala riunioni e uno spazio di segreteria; sono inoltre presenti un piccolo servizio igienico e un balcone prospiciente su via di Terranova. L'accesso all'immobile avviene da un corridoio comune del vano scala C in cui è presente anche un ascensore. Il fabbricato si trova in zona Terranova che si trova nell'area est a ridosso e esternamente al GRA, fra via Casilina a nord e via Tuscolana a sud. E' una zona ben servita dai mezzi pubblici in particolare anche dalle stazioni della Metropolitana C "Giardinetti" e "Torrenova". Il fabbricato nella sua interezza è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa con box auto e posti auto, un piano terra destinato a servizi, principalmente commerciali, piano primo destinato ad uffici, piani 2°,3° e 4° destinati ad abitazioni. Il fabbricato è costituito da tre scale; l'immobile di interesse si trova nella scala C. Le condizioni generali del fabbricato e dell'immobile sono buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 1020, Part. 6773, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 101.694,50
 All.27 - Quotazioni OMI per la zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo	54,97 mq	1.850,00 €/mq	€ 101.694,50	100,00%	€ 101.694,50
				Valore di stima:	€ 101.694,50

Valore di stima: € 101.694,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3101,00	€

Valore finale di stima: € 83.339,33

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 21/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Roma NCT f 1020 p 6773 estratto mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Roma NCEU f 1020 p 6773 elaborato plan
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1020 p 6773 sub 49 visura Catasto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Roma NCEU f 1020 p 6773 sub 49 pianta Catasto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1020 p 2337 visura Catasto
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1020 p 6673 visura Catasto
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1020 p 2337 visura Catasto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di compravendita rep 18307 - racc 10374
- ✓ N° 13 Altri allegati - T 2002 RG 81891 RP 54269 compravendita
- ✓ N° 14 Altri allegati - T 2003 RG 95176 RP 62427 atto d'obbligo
- ✓ N° 15 Altri allegati - T 2004 RG 30323 RP 19939 atto d'obbligo
- ✓ N° 16 Altri allegati - T 2004 RG 45955 RP 29839 atto d'obbligo
- ✓ N° 17 Altri allegati - I 2005 RG 111490 RP 34873 ipoteca mutuo
- ✓ N° 18 Altri allegati - T 2006 RG 156896 RP 93924 compravendita
- ✓ N° 19 Altri allegati - T 2005 RG 153458 RP 88610 convenzione urbanistica
- ✓ N° 20 Altri allegati - A 2007 RG 181202 RP 56611 frazionamento in quota mutu
- ✓ N° 21 Altri allegati - T 2021 RG 147554 RP 102410 pignoramento
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto NPRG comune di Roma
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Progetto prot. 56961
- ✓ N° 24 Altri allegati - Atto d'obbligo rep 11132



- ✓ N° 25 Altri allegati - Atto d'obbligo rep 12335
- ✓ N° 26 Atto di provenienza - Atto di compravendita rep.7127
- ✓ N° 27 Altri allegati - Quotazioni OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo
L'immobile oggetto di esecuzione è destinato ad ufficio ed è posto al piano primo di un edificio composto di quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è distinto con il n.5, si compone di un unico ampio vano in cui sono stati individuati: uno spazio di lavoro, una sala riunioni e uno spazio di segreteria; sono inoltre presenti un piccolo servizio igienico e un balcone prospiciente su via di Terranova. L'accesso all'immobile avviene da un corridoio comune del vano scala C in cui è presente anche un ascensore. Il fabbricato si trova in zona Terranova che si trova nell'area est a ridosso e esternamente al GRA, fra via Casilina a nord e via Tuscolana a sud. E' una zona ben servita dai mezzi pubblici in particolare anche dalle stazioni della Metropolitana C "Giardinetti" e "Torrenova". Il fabbricato nella sua interezza è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa con box auto e posti auto, un piano terra destinato a servizi, principalmente commerciali, piano primo destinato ad uffici, piani 2°,3° e 4° destinati ad abitazioni. Il fabbricato è costituito da tre scale; l'immobile di interesse si trova nella scala C. Le condizioni generali del fabbricato e dell'immobile sono buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 1020, Part. 6773, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni per PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Questi ambiti sono descritti nell'articolo 62 delle N.T.A. in cui vengono definiti al comma 1: Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. All.22 - Estratto del P.R.G. comune di Roma

Prezzo base d'asta: € 83.339,33



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 932/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.339,33

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torrenova, 72, scala C, interno 5, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6773, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1020, Part. 6773, Qualità Ente Urbano	Superficie	54,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione. Il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta altresì in buone condizioni di manutenzione. All.10 - Documentazione fotografica		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è destinato ad ufficio ed è posto al piano primo di un edificio composto di quattro piani fuori terra e un piano interrato. L'immobile è distinto con il n.5, si compone di un unico ampio vano in cui sono stati individuati: uno spazio di lavoro, una sala riunioni e uno spazio di segreteria; sono inoltre presenti un piccolo servizio igienico e un balcone prospiciente su via di Torrenova. L'accesso all'immobile avviene da un corridoio comune del vano scala C in cui è presente anche un ascensore. Il fabbricato si trova in zona Torrenova che si trova nell'area est a ridosso e esternamente al GRA, fra via Casilina a nord e via Tuscolana a sud. E' una zona ben servita dai mezzi pubblici in particolare anche dalle stazioni della Metropolitana C "Giardinetti" e "Torrenova". Il fabbricato nella sua interezza è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa con box auto e posti auto, un piano terra destinato a servizi, principalmente commerciali, piano primo destinato ad uffici, piani 2°,3° e 4° destinati ad abitazioni. Il fabbricato è costituito da tre scale; l'immobile di interesse si trova nella scala C. Le condizioni generali del fabbricato e dell'immobile sono buone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

