

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 1256/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1256/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.847,95</b> .....	14

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia 197

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE



Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione abitazione, sito im Roma Via Cornelia 197 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 349 part.IIa 1874 sub 4 posto al piano terzo int. 4 (v. VCA all. 6).

Il cespite è composto da una cucina aperta su corridoio e soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi a livello.

L'immobile si affaccia sulla Via Cornelia, strada che collega la Via Boccea, a nord, e Via di Brava a sud con innesto alla Via Aurelia. E' inserito nel Municipio XIII Aurelio del Comune di Roma all'interno della borgata denominata "Montespaccato" ubicata nell'area ovest della città, internamente e a ridosso del GRA dal quale dista a ca 1,5 km dall'uscita/entrata "Montespaccato".

Il quartiere confina a nord con la zona "Torrevecchia" e "Primavalle" situati oltre la Via Boccea, ad est a sud con il quartiere Aurelio, a ovest con la zona Casalotti (Boccea).

Sorto attraverso edilizia abusiva (successivamente condonata) negli anni '50 del secolo scorso.

E' raggiungibile con le linee ATAC del trasporto pubblico del Comune di Roma provenienti dall'Ospedale San Filippo Neri, sito sulla Via Trionfale, dal Policlinico Gemelli, sulla Via Pineta Sacchetti e dalla stazione Battistini della linea A della metropolitana che dista a circa Km 3,00 da cui si può raggiungere il centro di Roma.

Nonostante la limitata presenza di infrastrutture e attività commerciali, la zona offre un ambiente riservato e lontano dal caos cittadino e, pur rimanendo ben collegata alle aree principali di Roma grazie alla rete stradale circostante, risulta caotica.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia 197

**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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

V. all 4 Atto di provenienza.

**CONFINI**

L'appartamento confina con:

- distacco su particella 288;
- appartamento contraddistinto come int. 3;
- pianerottolo condominiale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,17 mq	91,45 mq	1	91,45 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	10,20 mq	11,86 mq	0,25	2,96 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Caratteristiche dimensionali (mq utili) dei vani principali:

- ingresso: ca mq 7,09;
- soggiorno: ca mq 21,41;
- cucina: ca mq 7,63;
- camera letto : ca mq 13,17;
- camera letto : ca mq 20,76.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>14/03/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 349, Part. 1874, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 743,70 Piano 3
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>01/02/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 349, Part. 1874, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,0 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 743,70

Esiste corrispondenza tra l'attuale intestato catastale ed il reale titolare del bene immobile.

I dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono attuali. In allegato Vca catastale (all 5).

Inoltre:

- COSTITUZIONE del 16/06/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 35.886/1978);
- VARIAZIONE del 29/01/1986 in atti dal 15/09/1999  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
RISTRUTTURAZIONE (n. 15259.1/1986).
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal			
	349	1874	4	5	A2	2	4,0	97,00 mq	743,7 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata presso L'Agenzia del Territorio Catasto del Comune di Roma e lo stato dei luoghi (v. all 6 ed all 7).

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Demolizione parziale del tramezzo tra il vano cucina attuale ed il corridoio prospiciente il soggiorno. Il vano destinato a cucina nella planimetria catastale attualmente è una camera da letto;

Una camera da letto attualmente è adibita a cucina.

- Entrambi i balconi risultano avere una maggiore superficie non riscontrabile nella planimetria catastale. Si è riscontrato inoltre un passaggio, alquanto angusto, di collegamento tra i due balconi. Attualmente i due balconi, così definiti ed il passaggio, sono in utilizzati, non avendone la titolarità, dall'esecutato (v. all Planimetria stato di fatto).

Per ripristinare lo status quo ante occorre procedere in due direzioni:

1) ripristinare i due balconi come catastalmente riportati;

2) presentare una CILA, a firma di un tecnico, per le modifiche e variazioni apportate all'interno dell'abitazione, con successiva presentazione di variazione della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate.

Il costo verrà definito in sede di stima.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. Avrebbe bisogno di una ripulitura e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale e fa parte di una struttura che si configura come quadrifamiliare. Non è costituito un condominio, con relativo regolamento, nè stilata una tabella millesimale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è inserito in un edificio che si sviluppa in tre piani fuori terra; il primo piano è sopraelevato di ca 2,70 dal piano strada ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture portanti verticali in muratura in blocchetti di tufo;
- solai in laterocemento;
- solaio di copertura, piana, in laterocemento;

- Le facciate dell'edificio per metà intonacate ed in parte ricoperte da listelli in cortina; per metà rilevano la struttura in muratura in blocchetti di tufo "a faccia vista";

- pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio;
- scale in c.a. con gradini e pianerottoli rivestiti di granito; le pareti rifinite in intonaco tinteggiate.

Sono presenti i servizi di tipo primario: approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, impianto telefonico.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- esposizione: a nord una camera da letto, il bagno e la cucina; a sud il soggiorno e una camera da letto est-ovest;
- altezza interna utile ml 2,80;
- tramezzature dei vani rivestite in intonaco tinteggiato e le pareti della cucina e del bagno rivestite in parte da ceramica ed al di sopra di esso in intonaco tinteggiato;
- pavimentazione in lastre di marmo all'ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno ed una camera da letto; in mattonelle in monocottura in una camera da letto ed in bagno;
- infissi esterni in essenza lignea con doppio vetro, con elementi di oscuramento in PVC, dotati di inferriate; gli infissi interni in legno tamburate;
- impianto elettrico, idraulico;
- è dotato di impianto termico autonomo e produzione acqua calda sanitaria attraverso caldaia a gas metano installata sulla parete esterna dell'abitazione sulla porzione di balcone di proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente il cespite è nelle disponibilità dei signori eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1976 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di provenienza</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fea Pietro	15/06/1976	593748	15080
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	24/06/1976	23039	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Anderlini Leonello	14/03/2007	56817
		33998		
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Roma	16/03/2007	18314
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		<b>Vol. N°</b>		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma il 16/03/2007  
Reg. gen. 54737 - Reg. part. 11978  
Importo: € 304.288,93  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 28/11/2023  
Reg. gen. 144009 - Reg. part. 106205  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente: Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.

L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Città' Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

Art.51, Art.52, Art.52 e Art. 53 delle NTA del PRG

Strumento di Attuazione:

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XVIII n. 4 Monte Spaccato - Città' da ristrutturare (v. all. 9 Stralcio PRG).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stata presentata domanda di condono in data 28.04.1986 prot. n. 86/90264/4 e rilasciata relativa Concessione edilizia in sanatoria n. 336323 in data 01.04.2008 (v. all 10). Pertanto l'immobile è legittimo.

Non è presente il Certificato di agibilità dell'immobile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già indicato nella sezione "Dati catastali - Corrispondenza catastale" non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alla concessione in sanatoria a causa di piccole trasformazioni interne come evidenziato dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. all 7).

Le piccole trasformazioni sono sanabili con una CILA in sanatoria e successiva variazione catastale al costo complessivo di ca. € 2.500,00.

Inoltre per ripristinare lo stato dei luoghi, con riferimento al progetto in sanatoria (v. all 11), occorre effettuare le parziali demolizioni dei due terrazzi: quello prospiciente la camera da letto L1, di maggiori dimensioni e quello minore prospiciente la camera da letto L2. Il tutto evidenziato dalla rappresentazione del rilievo dello stato dei luoghi (v. all 7)

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

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale ma non essendo costituito un condominio non esiste un regolamento nè una tabella millesimale. Non ci sono oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia 197

Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione abitazione, sito in Roma Via Cornelia 197 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 349 part.lla 1874 sub 4 posto al piano terzo int. 4 (v. VCA all. 6). Il cespite è composto da una cucina aperta su corridoio e soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi a livello. L'immobile si affaccia sulla Via Cornelia, strada che collega la Via Boccea, a nord, e Via di Brava a sud con innesto alla Via Aurelia. E' inserito nel Municipio XIII Aurelio del Comune di Roma all'interno della borgata denominata "Montespaccato" ubicata nell'area ovest della città, internamente e a ridosso del GRA dal quale dista a ca 1,5 km dall'uscita/entrata "Montespaccato". Il quartiere confina a nord con la zona "Torrevecchia" e "Primavalle" situati oltre la Via Boccea, ad est a sud con il quartiere Aurelio, a ovest con la zona Casalotti (Boccea). Sorto attraverso edilizia abusiva (successivamente condonata) negli anni '50 del secolo scorso. E' raggiungibile con le linee ATAC del trasporto pubblico del Comune di Roma provenienti dall'Ospedale San Filippo Neri, sito sulla Via Trionfale, dal Policlinico Gemelli, sulla Via Pineta Sacchetti e dalla stazione Battistini della linea A della metropolitana che dista a circa Km 3,00 da cui si può raggiungere il centro di Roma. Nonostante la limitata presenza di infrastrutture e attività commerciali, la zona offre un ambiente riservato e lontano dal caos cittadino e, pur rimanendo ben collegata alle aree principali di Roma grazie alla rete stradale circostante, risulta caotica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 1874, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 198.261,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

L'appartamento, sito in Roma, nella borgata denominata "Montespaccato", Via Cornelia 197, piano terzo int. 4, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un corridoio/disimpegno, un bagno, due camere da letto e due terrazzi a livello. L'edificio, in cui è inserito il bene pignorato, è dotato di scala condominiale ma non di ascensore. La borgata "Montespaccato" fa parte del Municipio XIII di Roma Capitale, è individuato nel quadrante ovest di Roma, localizzato internamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare da cui dista ca 1,5 km.

Identificato al catasto fabbricati: Fg 349 Part. 1874 sub 4 Zc 6 Cat. A/2 Classe 2

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

Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:

1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

dell'Agenzia del Territorio: Fascia/zona Suburbana/Montespaccato (Via Cornelia) Codice zona E8 Microzona 88 prendendo il valore (mediato) delle abitazioni civili pari ad € 2025,00/mq;

2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della borsa Immobiliare di Roma: valore mediato € 2.200,00/mq;

3) consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino Immobiliare di Roma: valore mediato € 2.215,00/mq;

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale, per difetto, pari ad € 2.100,00/mq.

Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare è di € 198.261,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cornelia 197	94,41 mq	2.100,00 €/mq	€ 198.261,00	100,00%	€ 198.261,00
				Valore di stima:	€ 198.261,00

Valore di stima: € 198.261,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per mancanza Certificazione Conformità impianti	2,00	%
Per la presentazione Cila in sanatoria per difformità interne e nuova presentazione planimetria catastale	2500,00	€
Ripristino, ed adeguamento al progetto di condono, con demolizione di porzioni di balconi	10000,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	3,00	%

Valore finale di stima: € 175.847,95

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 09/05/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/03/2007)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 10 Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/04/2008)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio progetto Condono
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia per pubblicità

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cornelia 197

Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione abitazione, sito in Roma Via Cornelia 197 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 349 part.lla 1874 sub 4 posto al piano terzo int. 4 (v. VCA all. 6). Il cespite è composto da una cucina aperta su corridoio e soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi a livello. L'immobile si affaccia sulla Via Cornelia, strada che collega la Via Boccea, a nord, e Via di Brava a sud con innesto ala Via Aurelia. E' inserito nel Municipio XIII Aurelio del Comune di Roma all'interno della borgata denominata "Montespaccato" ubicata nell'area ovest della città, internamente e a ridosso del GRA dal quale dista a ca 1,5 km dall'uscita/entrata "Montespaccato". Il quartiere confina a nord con la zona "Torrevecchia" e "Primavalle" situati oltre la Via Boccea, ad est a sud con il quartiere Aurelio, a ovest con la zona Casalotti (Boccea). Sorto attraverso edilizia abusiva (successivamente condonata) negli anni '50 del secolo scorso. E' raggiungibile con le linea ATAC del trasporto pubblico del Comune di Roma provenienti dall'Ospedale San Filippo Neri, sito sulla Via Trionfale, dal Policlinico Gemelli, sulla Via Pineta Sacchetti e dalla stazione Battistini della linea A della metropolitana che dista a circa Km 3,00 da cui si può raggiungere il centro di Roma. Nonostante la limitata presenza di infrastrutture e attività commerciali, la zona offre un ambiente riservato e lontano dal caos cittadino e, pur rimanendo ben collegata alle aree principali di Roma grazie alla rete stradale circostante, risulta caotica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 1874, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole 1:10.000 del P.R.G. di Roma: Sistema insediativo - Citta' Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art.51, Art.52, Art.52 e Art. 53 delle NTA del PRG Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XVIII n. 4 Monte Spaccato - Citta' da ristrutturare (v. all. 9 Stralcio PRG).

**Prezzo base d'asta: € 175.847,95**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.847,95**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Cornelia 197		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 349, Part. 1874, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	94,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione. Avrebbe bisogno di una ripulitura e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto del pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'unità immobiliare con destinazione abitazione, sito im Roma Via Cornelia 197 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 349 part.IIa 1874 sub 4 posto al piano terzo int. 4 (v. VCA all. 6). Il cespite è composto da una cucina aperta su corridoio e soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi a livello. L'immobile si affaccia sulla Via Cornelia, strada che collega la Via Boccea, a nord, e Via di Brava a sud con innesto ala Via Aurelia. E' inserito nel Municipio XIII Aurelio del Comune di Roma all'interno della borgata denominata "Montespaccato" ubicata nell'area ovest della città, internamente e a ridosso del GRA dal quale dista a ca 1,5 km dall'uscita/entrata "Montespaccato". Il quartiere confina a nord con la zona "Torrevecchia" e "Primavalle" situati oltre la Via Boccea, ad est a sud con il quartiere Aurelio, a ovest con la zona Casalotti (Boccea). Sorto attraverso edilizia abusiva (successivamente condonata) negli anni '50 del secolo scorso. E' raggiungibile con le linea ATAC del trasporto pubblico del Comune di Roma provenienti dall'Ospedale San Filippo Neri, sito sulla Via Trionfale, dal Policlinico Gemelli, sulla Via Pineta Sacchetti e dalla stazione Battistini della linea A della metropolitana che dista a circa Km 3,00 da cui si può raggiungere il centro di Roma. Nonostante la limitata presenza di infrastrutture e attività commerciali, la zona offre un ambiente riservato e lontano dal caos cittadino e, pur rimanendo ben collegata alle aree principali di Roma grazie alla rete stradale circostante, risulta caotica.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		