

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Patti.....	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19

Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2024 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 367.068,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 161.208,00	30



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Tattoli Alessandro, con studio in Via delle Alpi, 27 - 00198 - Roma (RM), email alessandro.tattoli@gmail.com, PEC alessandro.tattoli@pec.ording.roma.it, Tel. 06 8540480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZALE DELLA STAZIONE DEL LIDO CIVICO N.7

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su due livelli costituita, al piano terra, da un ambiente principale ed un locale sul retro con bagno a cui si accede da Piazzale della Stazione del Lido civici n. 6, 7, 8 collegati, tramite scala interna, ad un ambiente con bagno posto al piano primo al quale si accede anche dalla scala condominiale da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 9.

Si rilevano difformità relativamente alla realizzazione di un ulteriore livello interno al locale sito al piano terra accessibile dal locale ubicato al primo piano tramite varco realizzato in un muro perimetrale (Fotografie in Allegato N°4).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLE VELE N. 7, 9, 11 E VIA DEI REMI N. 20

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) sita al piano terra con accesso da Via delle Vele n.7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20, dislocata sostanzialmente su un unico livello, costituita da un ambiente principale ed una scala di collegamento con un ripostiglio ed un bagno posti ad un livello leggermente inferiore.

Si rilevano delle difformità relativamente alla realizzazione di vari soppalchi (Fotografie in allegato N°4).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

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)

L'immobile risulta di **** Omissis **** piena proprietà 1/2, **** Omissis **** ** piena proprietà 1/2 (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/12/2018 numero di repertorio 4266/3435 notaio PAPPALARDO ANTONIO Sede VITERBO trascritto il 06/12/2018 nn. 141294/97948da potere di **** Omissis ****.

Il locale al piano terra confina con un adiacente locale, Piazzale della Stazione del Lido, cortile condominiale e vano scala condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, salvo altri. Il sopraneozio confina con immobile distinto in Catasto con il subalterno 515, cortile condominiale e vano scala condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, salvo altri (Atto di provenienza in allegato N°7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale ^e	Altezza	Piano
Negoziò	109,80 mq	124,50 mq	1	124,50 mq	4,20 m	T
Negoziò	28,80 mq	33,50 mq	0,75	25,13 mq	2,35 m	1
Totale superficie convenzionale:				149,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

L'unità immobiliare è costituita da:

-un locale negozio posto al piano terra, avente accesso da Piazzale della Stazione del Lido civico 7 e con vetrine sulla medesima piazza ai civici 6 e 8, dotato di un retronegozio costituito da un ulteriore ambiente con bagno e ripostiglio per una superficie complessiva di 124,5 mq. Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si rilevano delle irregolarità edilizie per la realizzazione di un ulteriore livello interno accessibile dal locale ubicato al primo piano tramite varco realizzato in un muro perimetrale (Allegato N°3);

-un sopraneozio al piano primo accessibile dal civico n°9 di Piazzale della Stazione del Lido, costituito da un ambiente principale, bagno e angolo cottura per una superficie complessiva di 33,5 mq inclusa scala interna di collegamento con la chiostrina ed il locale negozio al piano terra di cui al punto precedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2007 al 15/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 104 mq Rendita € 3.732,95 Piano T-1
Dal 15/05/2008 al 29/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 104 mq Rendita € 3.732,95 Piano T-1
Dal 29/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 104 mq Rendita € 3.732,95 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 104 mq Superficie catastale 132 mq Rendita € 3.732,95 Piano T-1
Dal 03/12/2018 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 104 mq Superficie catastale 132 mq Rendita € 3.732,95 Piano T-1

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

- Dal 15/05/2007 al 15/05/2008: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
S.C.I.P. S.R.L. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (RM) – Codice Fiscale 07385231001
- Dal 15/05/2008 al 29/01/2009: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
S.C.I.P. S.R.L. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (RM) – Codice Fiscale 07385231001
- Dal 29/01/2009 al 09/11/2015: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis ****
- Dal 09/11/2015 al 03/12/2018: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Superficie Catastale Totale 132 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis ****
- Dal 03/12/2018: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Superficie Catastale Totale 132 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis **** - Proprietà 1/2
**** Omissis **** - Proprietà 1/2

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
	1099	3	519	7	C1	10	104 mq	132 mq	3732,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Superficie Catastale Totale 132 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1.

**** Omissis **** - Proprietà 1/2

**** Omissis **** - Proprietà 1/2

Relativamente alla planimetria catastale si rileva la realizzazione di un soppalco praticabile nel locale negozio a cui si accede dal locale posto al primo piano collegato dalla scala interna oltre che dalla scala condominiale.

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in uno stato di manutenzione adeguato all'uso. Si rileva la realizzazione di un soppalco praticabile in corrispondenza del locale negozio con accesso dal locale posto al primo piano realizzando un varco in un setto murario perimetrale senza le necessarie autorizzazioni. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare condivide con gli altri immobili siti nel fabbricato, oltre a quanto altro previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile, quanto riportato nei due seguenti articoli del Regolamento di Condominio.

Art.2 - Consistenza

L'edificio in esame, palazzina per civile abitazione realizzata con licenza edilizia n. 12727 del 1947 e successiva variante n. 10902 del 1949. L'edificio insiste sulla superficie di mq 900 della particella n.3 (ex 75), foglio n.1099 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma ed è composto essenzialmente da quattro scale per la distribuzione verticale ed al piano terra da negozi.

Lo stesso è ubicato in Ostia (RM), è ricompreso tra Via dei Remi al civico 4 e 18, e Piazzale della Stazione al civico 2 e 9, e consta delle seguenti porzioni immobiliari:

-Piano seminterrato - Allocati a detto piano troviamo: i retronegozi, con accesso da Via della stazione; i retronegozi con accesso da Piazzale della Stazione; fa parte della proprietà condominiale, ed è allocata a tale livello, la cabina di trasformazione (cabina elettrica);

-Piano Terra - Allocati a detto piano troviamo:

-i negozi identificati con i civici dal n. 2 al n. 12 di Via della Stazione;

- dal n. 2 al n: 20 Via dei Remi,

- dal n. 1 al n. 11 di via delle Vele;

- dal n. 1 al n. 10 di Piazzale della stazione;

- n. 1 immobile adibito ad abitazione in Via dei Remi 4.

-piano primo, secondo, terzo - Allocati a detto piano troviamo: gli appartamenti interni così distribuiti (n. 3 per ciascun piano e ciascuna scala) di cui 10 con ingresso su Via dei Remi al civico 4 e 9 con ingresso al civico 18; 9 con ingresso al civico 2 di Piazzale della Stazione e 9 con ingresso al civico 9 di Piazzale della Stazione; per complessivi 36 appartamenti.

Sono di proprietà condominiale il vano-scale e l'area di disimpegno fra gli appartamenti.

- piano attico - Allocati a detto piano troviamo: gli appartamenti interni così distribuiti (n.2 per ciascuna scala), di cui 2 con ingresso su Via dei Remi al civico 4 e 2 con ingresso al civico 18; 2 con ingresso al civico 2 di Piazzale della Stazione e 2 con ingresso al civico 9 di Piazzale della Stazione; per complessivi 8 appartamenti; sono di proprietà condominiale il vano-scale e l'area di disimpegno fra gli appartamenti;

- piano copertura - Allocati a detto piano troviamo: n.8 soffitte ed il terrazzo, i lavatoi e volumi tecnici; restano

completamente di proprietà condominiale i terrazzi e le aree di accesso alle soffitte dall'interno dei lavatoi, così come la copertura dei volumi tecnici e dello stesso ultimo piano.

Art.3 - Proprietà comune

Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi individuali ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. Specificamente sono comuni:

- a) l'intero suolo su cui sorgono la costruzione principale e le accessorie; tutte le aree interne le costruzioni stesse, comunque destinate o utilizzate (muri di sostegno, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, zone a prato ed alberate);
- b) le fondazioni e le strutture portanti (ossatura in cemento armato, muri portanti);
- c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano-scale;
- d) gli infissi delle scale, quelli sulla terrazza di copertura e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;
- e) gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;
- f) l'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nei singoli appartamenti);
- g) l'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della legge n. 46/1990, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascun appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, da quanto possibile desumere da un esame visivo esterno, risulta verosimilmente realizzato con struttura mista in muratura ed in cemento armato. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nei bagni dove sono maiolicate come anche il pavimento. Le finestre sono in PVC, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e le porte interne in legno. Non è presente un impianto di riscaldamento che viene garantito tramite climatizzatori. L'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è stato oggetto di CILA-Superbonus del 24/06/2022 per l'esecuzione di interventi consistenti in: "posa cappotto termico e armato su facciate fabbricato e piano copertura/sostituzione infissi appartamenti privati/sostituzione caldaie private autonome/realizzazione impianto fotovoltaico con batterie accumulo ut. Condom/eventuale impianti colonnine elettriche/ascensore/consolidamento strutturale" (CILA-Superbonus in Allegato N°18).

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).

L'immobile è esposto a Nord-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 21 febbraio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità della società*** tramite contratto di locazione del 01/02/2022 con scadenza 31/01/2028 e canone di locazione complessivo per i due immobili SUB 519 e SUB 516, costituenti il primo il Lotto 1 ed il secondo il Lotto 2, di € 600,00 mensili (Contratto di locazione in Allegato N°17) così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

Stimando un canone di locazione complessivo per i due immobili SUB 516 e SUB 519 di € 5.000,00 mensili il canone riportato nel contratto, ai sensi dell'art. 2923 del c.c., risulta essere inferiore alla terza parte di quello di mercato e quindi da considerare "vile".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 29/01/2009	**** Omissis ****	Atto amministrativo decreto di trasferimento di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	21/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2009	13872	6684
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/01/2009 al	**** Omissis ****	Compravendita			

03/12/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VARLESE MARINA	29/01/2009	4763	2445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2009	13878	6689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PAPPALARDO ANTONIO	03/12/2018	4266	3435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/12/2018	141294	97948
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si rilevano le seguenti provenienze nel ventennio (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519 Particella 3 Sub. 516 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/12/2018 Numero di repertorio 4266/3435 Notaio PAPPALARDO ANTONIO Sede VITERBO trascritto il 06/12/2018 nn. 141294/97948 da potere di **** Omissis ****.

-A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519 è pervenuta per atto di compravendita del 29/01/2009 Numero di repertorio 4763/2445 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA trascritto il 04/02/2009 nn. 13878/6689 da potere di S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 06825791004

-Alla S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S. R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuto mediante atto amministrativo decreto di trasferimento di beni immobili a società del 21.11.2002 Numero di repertorio 279/2002 Notaio MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Sede ROMA trascritto il 04/02/2009 ai nn. 13872/6684 contro ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L. Sede ROMA Codice fiscale 01165400589

La presente trascrizione viene effettuata in base al decreto 21 novembre 2002 pubblicato sulla g.u. n.279 del 28 novembre 2002 - supplemento ordinario n.219 emanato dal ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il ministro del lavoro e delle politiche sociali, nel quale si decreta il trasferimento alla società di cartolarizzazione, all'uopo costituita, dei beni immobili appartenenti a enti soggetti a vigilanza del ministero del lavoro e delle politiche sociali, individuati dal decreto dirigenziale, numero 24103 del 5 luglio 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n.157 della gazzetta ufficiale n.180 del 2 agosto 2002 - serie generale, successivamente rettificato con decreto del direttore dell'agenzia del demanio del 2 novembre 2006, pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 265 del 14 novembre 2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 04/02/2009
Reg. gen. 13879 - Reg. part. 4377
Importo: € 790.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 395.000,00

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 28/03/2024
Reg. gen. 37563 - Reg. part. 28601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

“Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13879/4377 del 04/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2009 Numero di repertorio 4764/2446 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI Codice fiscale 01564560900
contro **** Omissis ****

capitale€ 395.000,00 Totale€ 790.000,00 Durata 15 anni
Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519

ISCRIZIONE NN. 13881/4378 del 04/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2009 Numero di repertorio 4766/2448 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI Codice fiscale 01564560900

contro **** Omissis ****

capitale€ 175.000,00 Totale€ 350.000,00 Durata 15 anni
Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 516

TRASCRIZIONE NN. 37563/28601 del 28/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2024 Numero di repertorio 6927 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di ***

(Richiedente:

contro **** Omissis ****

Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519 Particella 3 Sub 516”
(Relazione Notarile in Allegato N°6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (PRG - Sistemi e Regole - 1:10.000).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44, Art.45, Art.46

Carta qualità: nulla

Rete ecologica: nulla

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9), e poi verificato presso i competenti uffici del Comune di Roma, l'edificio in esame è stato realizzato con licenza edilizia n. 13410 del 1948 (Allegato N°21), relativa al progetto 12727 del 1947, cui ha fatto seguito la variante progettuale n. 10902 del 1949 risultata essere irreperibile presso gli uffici del Comune di Roma (Allegato N°22).

Ha poi fatto seguito la domanda di agibilità n. 18700 del 1948 (Allegato N°12) ed il finale rilascio dell'abitabilità n. 295 del 1948 (Allegato N°11).

Successivamente in data 26 marzo 1986 è stata presentata la domanda di condono n°86-180436 che ha interessato l'immobile in trattazione per n°3 SOT della domanda stessa. La documentazione acquisita è risultata essere parzialmente incompleta.

Dalla domanda di condono 86-180436 - SOT 5 - Progressivo 0386495604/3 (SUB 519), di cui in Allegato N°14, ed in particolare da quanto riportato nell'atto notorio risultano i seguenti abusi per i quali viene richiesta la sanatoria:

“1) cambio destinazione d'uso dell'alloggio portiere in Piazzale della Stazione, 9, anno di ultimazione lavori 1971;

2) è stato realizzato un aumento di superficie utile per la costruzione del ballatoio utilizzando il gabinetto dell'alloggio di servizio i cui lavori sono stati ultimati nel 1966;

3) è stata realizzata una scala in carenza di licenza nell'anno 1971”.

Con riferimento alla medesima domanda di condono ed agli ulteriori due SOT 8 e 9 (Allegati N°15 e 16), per la tipologia di abuso dichiarato nella domanda, si ritiene siano da ascrivere all'accorpamento di 3 originari distinte unità immobiliari (ex SUB 4, 5, 28) nell'attuale unità immobiliare identificata con il SUB 519 ed all'apertura di una porta di comunicazione ed abbattimento di setti divisori interni per rendere le tre unità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobiliari comunicanti tra di loro.

Si riporta in allegato la seguente documentazione:

- Allegato N°14: domanda di condono 86-180436 - SOT 5 - Progressivo 0386495604/3 (SUB 519);
- Allegato N°15: domanda di condono 86-180436 - SOT 8 - Progressivo 0386495604/6 (SUB 519);
- Allegato N°16: domanda di condono 86-180436 - SOT 9 - Progressivo 0386495604/7 (SUB 519);

L'oblazione, dalla documentazione acquisita, risulta essere stata interamente corrisposta. Oneri concessori si ritiene non siano da corrispondere relativamente all'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Pertanto, complessivamente si stimano i costi per la regolarizzazione/ripristino delle difformità, salvo, diverso avviso dei competenti uffici tecnico amministrativi ai quali il sottoscritto non può sostituirsi, quantificandoli in € 9.500 inclusa IVA al 22% e contributo Inarcassa al 4% per l'attività del professionista che dovrà essere incaricato.

Si rileva inoltre la realizzazione di un soppalco in corrispondenza del locale sito al piano terra con accesso da un varco realizzato dal locale ubicato al piano primo. Il soppalco dovrà essere svuotato e potrà essere mantenuto solamente quale controsoffitto chiudendo anche il varco di accesso dal locale al piano primo trattandosi di opera realizzata senza le necessarie autorizzazioni per la quale non si rileva domanda di condono. Il costo di svuotamento del soppalco e chiusura del varco si stimano in circa 2.500 € Iva inclusa.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Alla data del 13/06/2025 risulta una posizione debitoria verso il condominio di € 917,72.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

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)

L'immobile risulta di *** piena proprietà 1/2, *** piena proprietà 1/2 (Relazione Notarile in Allegato N°6 – Atto di provenienza in Allegato N°7).

A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/12/2018 numero di repertorio 4266/3435 notaio PAPPALARDO ANTONIO Sede VITERBO trascritto il 06/12/2018 nn. 141294/97948 da potere di **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con un adiacente locale, Via delle Vele, Via dei Remi e cortile condominiale (Atto di provenienza in allegato N°7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	66,80 mq	78,80 mq	1	78,80 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

L'unità immobiliare è costituita da un locale negozio con accesso da Via delle Vele civico 7 e vetrine su Via delle Vele civici 9 e 11 oltre che Via dei Remi, 20 e da un ripostiglio ed un bagno posti ad un livello leggermente inferiore accessibili da una scala di collegamento interna.

Si rilevano delle irregolarità edilizie per la realizzazione di sopalcatore/ulteriore livello interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato N°3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2007 al 15/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 516, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 68 mq Rendita € 2.837,62 Piano T
Dal 15/05/2008 al 29/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 516, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 68 mq Rendita € 2.837,62 Piano T
Dal 29/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 516, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 68 mq Rendita € 2.837,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 516, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 68 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 2.837,62 Piano T
Dal 03/12/2018 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7 Categoria C1 Cl.11, Cons. 68 mq Superficie catastale 68 mq Rendita € 2.837,62 Piano T

La cronistoria catastale è rilevabile dalla Visura Storica in Allegato N°1.

•Dal 15/05/2007 al 15/05/2008: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
S.C.I.P. S.R.L. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (RM) - Codice Fiscale

07385231001

•Dal 15/05/2008 al 29/01/2009: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
S.C.I.P. S.R.L. SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI sede in ROMA (RM) - Codice Fiscale 07385231001

•Dal 29/01/2009 al 09/11/2015: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis ****

•Dal 09/11/2015 al 03/12/2018: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Superficie Catastale Totale 132 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis ****

•Dal 03/12/2018: Foglio 1099, Particella 3, Sub 519, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 104 mq, Superficie Catastale Totale 132 mq, Rendita Euro 3.732,95, Piazzale della Stazione n. 6-7-8 Piano T-1;
**** Omissis **** - Proprietà 1/2

**** Omissis **** - Proprietà 1/2

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	
	1099	3	519	7	C1	11	68 mq	68 mq	2837,62 €	T		

Corrispondenza catastale

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al Foglio 1099, Particella 3, Sub 516, Zona Censuaria 7, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 68 mq, Superficie Catastale Totale 68 mq Rendita Euro 2.837,62, Via dei Remi n. 20; Via delle Vele n. 7-9-11 Piano T;

**** Omissis **** - Proprietà 1/2

**** Omissis **** - Proprietà 1/2

Relativamente alla planimetria catastale si rileva la realizzazione di soppalchi interni.

PATTI

Non risultano particolari limitazioni dall'analisi della documentazione in atti oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in uno stato di manutenzione adeguato all'uso. Si rileva la realizzazione di soppalchi senza le necessarie autorizzazioni. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare condivide con gli altri immobili siti nel fabbricato, oltre a quanto altro previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile, quanto riportato nei due seguenti articoli del Regolamento di Condominio.

Art.2 - Consistenza

L'edificio in esame, palazzina per civile abitazione realizzata con licenza edilizia n. 12727 del 1947 e successiva variante n. 10902 del 1949. L'edificio insiste sulla superficie di mq 900 della particella n.3 (ex 75), foglio n.1099 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma ed è composto essenzialmente da quattro scale per la distribuzione verticale ed al piano terra da negozi.

Lo stesso è ubicato in Ostia (RM), è ricompreso tra Via dei Remi al civico 4 e 18, e Piazzale della Stazione al civico 2 e 9, e consta delle seguenti porzioni immobiliari:

-Piano seminterrato - Allocati a detto piano troviamo: i retronegozi, con accesso da Via della stazione; i retronegozi con accesso da Piazzale della Stazione; fa parte della proprietà condominiale, ed è allocata a tale livello, la cabina di trasformazione (cabina elettrica);

-Piano Terra - Allocati a detto piano troviamo:

-i negozi identificati con i civici dal n. 2 al n. 12 di Via della Stazione;

- dal n. 2 al n: 20 Via dei Remi,
- dal n. 1 al n. 11 di via delle Vele;
- dal n. 1 al n. 10 di Piazzale della stazione;
- n. 1 immobile adibito ad abitazione in Via dei Remi 4.

-piano primo, secondo, terzo - Allocati a detto piano troviamo: gli appartamenti interni così distribuiti (n. 3 per ciascun piano e ciascuna scala) di cui 10 con ingresso su Via dei Remi al civico 4 e 9 con ingresso al civico 18; 9 con ingresso al civico 2 di Piazzale della Stazione e 9 con ingresso al civico 9 di Piazzale della Stazione; per complessivi 36 appartamenti.

Sono di proprietà condominiale il vano-scale e l'area di disimpegno fra gli appartamenti.

- piano attico - Allocati a detto piano troviamo: gli appartamenti interni così distribuiti (n.2 per ciascuna scala), di cui 2 con ingresso su Via dei Remi al civico 4 e 2 con ingresso al civico 18; 2 con ingresso al civico 2 di Piazzale della Stazione e 2 con ingresso al civico 9 di Piazzale della Stazione; per complessivi 8 appartamenti; sono di proprietà condominiale il vano-scale e l'area di disimpegno fra gli appartamenti;

- piano copertura - Allocati a detto piano troviamo: n.8 soffitte ed il terrazzo, i lavatoi e volumi tecnici; restano completamente di proprietà condominiale i terrazzi e le aree di accesso alle soffitte dall'interno dei lavatoi, così come la copertura dei volumi tecnici e dello stesso ultimo piano.

Art.3 - Proprietà comune

Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed

uso che devono intendersi individuali ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. Specificamente sono comuni:

- a) l'intero suolo su cui sorgono la costruzione principale e le accessorie; tutte le aree interne le costruzioni stesse, comunque destinate o utilizzate (muri di sostegno, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, zone a prato ed alberate);
- b) le fondazioni e le strutture portanti (ossatura in cemento armato, muri portanti);
- c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano-scale;
- d) gli infissi delle scale, quelli sulla terrazza di copertura e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;
- e) gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;
- f) l'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nei singoli appartamenti);
- g) l'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della legge n. 46/1990, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascun appartamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione allegata alla presente relazione non è stata riscontrata la presenza di servitù gravanti sull'immobile oltre a quanto già indicato nelle singole voci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in trattazione, da quanto possibile desumere da un esame visivo esterno, risulta verosimilmente realizzato con struttura mista in muratura ed in cemento armato. All'interno dell'immobile (Fotografie in Allegato N°4) le pareti sono tinteggiate tranne che nei bagni dove sono maiolicate come anche il pavimento. Le finestre sono in PVC, le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e le porte interne in legno. Non è presente un impianto di riscaldamento che viene garantito tramite climatizzatori. L'acqua calda è prodotta con uno scaldabagno elettrico.

Il fabbricato è stato oggetto di CILA-Superbonus del 24/06/2022 per l'esecuzione di interventi consistenti in: "posa cappotto termico e armato su facciate fabbricato e piano copertura/sostituzione infissi appartamenti privati/sostituzione caldaie private autonome/realizzazione impianto fotovoltaico con batterie accumulo ut. Condom/eventuale impianti colonnine elettriche/ascensore/consolidamento strutturale" (CILA-Superbonus in Allegato N°18).

Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico).

L'immobile è esposto a Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 21 febbraio 2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità della società *** tramite contratto di locazione del 01/02/2022 con scadenza 31/01/2028 e canone di locazione complessivo per i due immobili SUB 519 e SUB 516, costituenti il primo il Lotto 1 ed il secondo il Lotto 2, di € 600,00 mensili (Contratto di locazione in Allegato N°17) così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

Stimando un canone di locazione complessivo per i due immobili SUB 516 e SUB 519 di € 5.000,00 mensili il canone riportato nel contratto, ai sensi dell'art. 2923 del c.c., risulta essere inferiore alla terza parte di quello di mercato e quindi da considerare "vile".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 29/01/2009	**** Omissis ****	Atto amministrativo decreto di trasferimento di beni immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	21/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2009	13872	6684
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/01/2009 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio VARLESE MARINA	29/01/2009	4765	2447	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	04/02/2009	13880	6690	
		Registrazione				
Dal 03/12/2018	**** Omissis ****					
		Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio PAPPALARDO ANTONIO	03/12/2018	4266	3435	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Roma 1	06/12/2018	141294	97948			
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Si rilevano le seguenti provenienze nel ventennio (Relazione Notarile in Allegato N°6):

-A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519 Particella 3 Sub. 516 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/12/2018 Numero di repertorio 4266/3435 Notaio PAPPALARDO ANTONIO Sede VITERBO trascritto il 06/12/2018 nn. 141294/97948 da potere di **** Omissis ****.

-A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 516 è pervenuta per atto di compravendita del 29/01/2009 Numero di repertorio 4765/2447 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA -trascritto il 04/02/2009 nn. 13880/6690 da potere di S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 06825791004

N.B.: Risulta trascritto atto di conferma del 03/12/2018 Numero di repertorio 4266/3435 Notaio PAPPALARDO ANTONIO Sede VITERBO trascritto il 06/12/2018 nn. 141291/97945

Il sig. **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 46, 4 comma del dpr 380/01, conferma l'atto di compravendita per notaio Marina Varlese di Roma del 29 gennaio 2009, rep. n. 4765/2447, trascritto a Roma 1 il 4 febbraio 2009 al n.6690 r.p., ed a tal fine dichiara che, per la porzione immobiliare di cui in premessa, censita al n.c.e.u. di Roma al foglio 1099, particella 3, sub.516, cat. c/1, classe 11, metri quadrati 68, r.c. euro 2.837,62, era stata già presentata al comune di Roma in data 26 marzo 1986, la domanda di condono edilizio protocollata dal suddetto comune di Roma al n.180436 (sotto n. 4), con pagamento integrale delle somme dovute a titolo di oblazione, così come autoliquidata, effettuato, sul c/c 255000, a mezzo di un bollettino postale di lire 45.000 (quarantacinquemila) in data 1 aprile 1999 n.048 presso ufficio postale di Roma n.52. - che, trattandosi di immobile oggetto di uno dei vincoli di tutela di cui all'art. 32 della legge 47/85 era stata richiesta all'ente preposto alla tutela vincolo; resta fermo tutto il resto.

-Alla S.C.I.P.-SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S. R.L., la quota dell'intero in piena proprietà

dell'immobile è pervenuto mediante atto amministrativo decreto di trasferimento di beni immobili a società del 21.11.2002 Numero di repertorio 279/2002 Notaio MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE trascritto il 04/02/2009 ai nn. 13873/6685 contro ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO-I.N.A.I.L. Sede ROMA Codice fiscale 01165400589

La presente trascrizione viene effettuata in base al decreto 21 novembre 2002 pubblicato sulla g.u. n.279 del 28 novembre 2002 - supplemento ordinario n.219 emanato dal ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il ministro del lavoro e delle politiche sociali, nel quale si decreta il trasferimento alla società di cartolarizzazione, all'uopo costituita, dei beni immobili appartenenti a enti soggetti a vigilanza del ministero del lavoro e delle politiche sociali, individuati dal decreto dirigenziale, numero 24103 del 5 luglio 2002, pubblicato nel supplemento ordinario n.157 della gazzetta ufficiale n.180 del 2 agosto 2002 - serie generale, successivamente rettificato con decreto del direttore dell'agenzia del demanio del 2 novembre 2006, pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 265 del 14 novembre 2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 04/02/2009
Reg. gen. 13881 - Reg. part. 4378
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 28/03/2024
Reg. gen. 37563 - Reg. part. 28601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

“Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13879/4377 del 04/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2009 Numero di repertorio 4764/2446 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI Codice fiscale 01564560900

contro **** Omissis ****

capitale€ 395.000,00 Totale€ 790.000,00 Durata I 5 anni

Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519

ISCRIZIONE NN. 13881/4378 del 04/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2009 Numero di repertorio 4766/2448 Notaio VARLESE MARINA Sede ROMA A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI Codice fiscale 01564560900

contro **** Omissis ****

capitale€ 175.000,00 Totale€ 350.000,00 Durata 15 anni

Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 516

TRASCRIZIONE NN. 37563/28601 del 28/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2024 Numero di repertorio 6927 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di ***

contro **** Omissis ****

Grava su Roma Foglio 1099 Particella 3 Sub. 519 Particella 3 Sub 516”

(Relazione Notarile in Allegato N°6)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (PRG - Sistemi e Regole - 1:10.000).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44, Art.45, Art.46

Carta qualità: nulla

Rete ecologica: nulla

Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da quanto riportato nel Regolamento di Condominio (Allegato N°9), e poi verificato presso i competenti uffici del Comune di Roma, l'edificio in esame è stato realizzato con licenza edilizia n. 13410 del 1948 (Allegato N°21), relativa al progetto 12727 del 1947, cui ha fatto seguito la variante progettuale n. 10902 del 1949 risultata essere irreperibile presso gli uffici del Comune di Roma (Allegato N°22).

Ha poi fatto seguito la domanda di agibilità n. 18700 del 1948 (Allegato N°12) ed il finale rilascio dell'abitabilità n. 295 del 1948 (Allegato N°11).

Successivamente in data 26 marzo 1986 è stata presentata la domanda di condono n°86-180436 che ha interessato l'immobile in trattazione per un SOT della domanda stessa. La documentazione acquisita è risultata essere parzialmente incompleta.

Dalla domanda di condono 86-180436 - SOT 4 - Progressivo 0386495604/2 (SUB 516), di cui in Allegato N°14, ed in particolare da quanto riportato nell'atto notorio risultano i seguenti abusi per i quali viene richiesta la sanatoria: "l'unico locale adibito a negozio è stato suddiviso in due unità contrassegnate dal numero 5, 7, 9 e 11 di Via delle Vele e n. 20 di Via dei Remi, anno di ultimazione dei lavori 1962"

•Allegato N°13: domanda di condono 86-180436 - SOT 4 - Progressivo 0386495604/2 (SUB 516);

L'oblazione, dalla documentazione acquisita, risulta essere stata interamente corrisposta. Oneri concessori si ritiene non siano da corrispondere relativamente all'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Pertanto, complessivamente si stimano, in maniera forfettaria, i costi per la regolarizzazione/ripristino delle difformità, salvo, diverso avviso dei competenti uffici tecnico amministrativi ai quali il sottoscritto non può sostituirsi, quantificandoli in € 3.500 inclusi IVA al 22% e contributo Inarcassa al 4% per l'attività del professionista che dovrà essere incaricato.

Si rileva inoltre la realizzazione di un soppalco in corrispondenza dell'ambiente di ingresso dal civico n°7 e due minori nella restante parte del locale che, trattandosi di opera realizzata senza le necessarie autorizzazioni per la quale non si rileva domanda di condono, dovranno essere:

•il primo svuotato e potrà essere mantenuto solamente quale controsoffitto chiudendo anche il varco di accesso;

•gli ulteriori due demoliti con il relativo ripristino delle superfici.

Il costo di svuotamento/demolizione/chiusura/ripristino si stima in circa 5.500 € Iva inclusa.

Si evidenzia in ultimo che nonostante le richieste non è stata resa disponibile l'APE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri di natura contrattuale salvo per quanto attiene quelli di natura urbanistica (dalla Normativa Urbanistica di cui al relativo paragrafo dedicato della presente relazione) e tutti gli obblighi e vincoli, riportati anche nell'atto di provenienza (Allegato N°7). Alla data del 13/06/2025 risulta una posizione debitoria verso il condominio di € 423,24.

Oggetto dell'esecuzione sono due immobili catastalmente distinti di cui il primo articolato su due livelli (piano terra e piano primo) ed il secondo su un unico piano terra con distinti accessi che possono quindi costituire due diversi lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su due livelli costituita, al piano terra, da un ambiente principale ed un locale sul retro con bagno a cui si accede da Piazzale della Stazione del Lido civici n. 6, 7, 8 collegati, tramite scala interna, ad un ambiente con bagno posto al piano primo al quale si accede anche dalla scala condominiale da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 9. Si rilevano difformità relativamente alla realizzazione di un ulteriore livello interno al locale sito al piano terra accessibile dal locale ubicato al primo piano tramite varco realizzato in un muro perimetrale (Fotografie in Allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 418.964,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità).

Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2025 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato viene determinato in 2.800,00 €/mq per la porzione di immobile sita al piano terra e pari al 75% di tale valore per la parte posta al piano primo ivi inclusa la scala di accesso.

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie piano terra: mq 124,5

Superficie piano primo inclusa scala di accesso: mq 33,5

Superficie equivalente: mq 124,5 x 1 + mq 33,5 x 0,75 = mq 149,63

Stima: mq. 149,63 x 2.800 = € 418.964,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a € 41.896,40, costi per il ripristino dei luoghi in coerenza con la planimetria oggetto di richiesta di concessione in sanatoria pari a € 2.500,00, costi per il completamento delle richieste di condono € 7.500 si ha un valore di stima di € 367.067,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7	149,63 mq	2.800,00 €/mq	€ 418.964,00	100,00%	€ 418.964,00
				Valore di stima:	€ 418.964,00

Valore di stima: € 418.964,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	41.896,00	€

Valore finale di stima: € 367.068,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20 Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) sita al piano terra con accesso da Via delle Vele n.7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20, dislocata sostanzialmente su un unico livello, costituita da un ambiente principale ed una scala di collegamento con un ripostiglio ed un bagno posti ad un livello leggermente inferiore. Si rilevano delle difformità relativamente alla realizzazione di vari soppalchi (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 189.120,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo comparativo, ponendo a confronto lo stesso con i prezzi medi di mercato di immobili simili nella zona ove il bene pignorato è ubicato. Per addivenire al più probabile valore di mercato del bene, sono state effettuate ricerche di mercato nelle zone di interesse, tenendo in considerazione le caratteristiche e peculiarità dell'immobile (luminosità, esposizione, distribuzione interna), stato di conservazione, finitura, consistenza, vicinanza ai servizi (negozi, scuole, farmacie, ospedali ecc.) e facilità di raggiungimento (mezzi pubblici, viabilità).

Sono stati ricercati su siti internet specializzati gli annunci di diverse agenzie immobiliari che trattano immobili simili a quello oggetto di pignoramento, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre 2025 nonché le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Pertanto, tenendo conto dell'esperienza acquisita in molti anni di attività, in relazione all'esito delle indagini svolte ed allo stato di conservazione dell'appartamento, delle finiture e della posizione rispetto all'ambiente circostante, del taglio dell'unità immobiliare, della sua ubicazione e dell'andamento del mercato immobiliare ed in relazione alle problematiche sopra descritte, il valore unitario di mercato

viene determinato in 2.400,00 €/mq

Pertanto si calcolano le superfici complessive equivalenti ed i valori di mercato come di seguito riportato.

Superficie Equivalente: mq 78,8 interni piano terra

Stima: mq. 78,8 x (€ : mq) 2.400,00 = € 189.120,00

Considerando una riduzione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ex art. 568 c.p.c., pari a € 18.912,00, costi per il ripristino dei luoghi in coerenza con la planimetria oggetto di richiesta di concessione in sanatoria pari a € 3.500,00, costi per il completamento delle richieste di condono € 5.500 si ha un valore di stima di € 161.208,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20	78,80 mq	2.400,00 €/mq	€ 189.120,00	100,00%	€ 189.120,00
				Valore di stima:	€ 189.120,00

Valore di stima: € 189.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	18.912,00	€

Valore finale di stima: € 161.208,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non è stato possibile reperire il fascicolo progettuale risultato smarrito come da lettera del Comune di Roma che si allega.

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

Roma, li 04/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tattoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°1. Visura catastale per attualità
- ✓ Estratti di mappa - Allegato N°2. Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato N°3. Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Allegato N°4. Servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5. Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6. Relazione Notarile
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°7. Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato N°8. Risposta Beni architettonici
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9. Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10. Stato dei pagamenti
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11. Agibilità
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. Fascicolo Agibilità
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Domanda di condono N°1 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Domanda di condono N°2 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°15. Domanda di condono N°3 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°16. Domanda di condono N°4 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°17. Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato N°18. Documentazione Super-bonus
- ✓ Altri allegati - Allegato N°19. Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°20. Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°21. Licenza Edilizia
- ✓ Altri allegati - Allegato N°22. Progetto irreperibile
- ✓ Altri allegati - Allegato N°23. Relazione in versione privacy

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su due livelli costituita, al piano terra, da un ambiente principale ed un locale sul retro con bagno a cui si accede da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 6, 7, 8 collegati, tramite scala interna, ad un ambiente con bagno posto al piano primo al quale si accede anche dalla scala condominiale da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 9. Si rilevano difformità relativamente alla realizzazione di un ulteriore livello interno al locale sito al piano terra accessibile dal locale ubicato al primo piano tramite varco realizzato in un muro perimetrale (Fotografie in Allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (PRG - Sistemi e Regole - 1:10.000). NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44, Art.45, Art.46 Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

Prezzo base d'asta: € 367.068,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20
Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) sita al piano terra con accesso da Via delle Vele n.7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20, dislocata sostanzialmente su un unico livello, costituita da un ambiente principale ed una scala di collegamento con un ripostiglio ed un bagno posti ad un livello leggermente inferiore. Si rilevano delle difformità relativamente alla realizzazione di vari soppalchi (Fotografie in allegato N°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°18 del 12/02/2008 prevede che l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (PRG - Sistemi e Regole - 1:10.000). NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44, Art.45, Art.46 Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla Non risulta inoltre soggetto a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Lettera del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio in Allegato N°8).

Prezzo base d'asta: € 161.208,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 367.068,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale della Stazione del Lido civico n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1	Superficie	149,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in uno stato di manutenzione adeguato all'uso. Si rileva la realizzazione di un soppalco praticabile in corrispondenza del locale negozio con accesso dal locale posto al primo piano realizzando un varco in un setto murario perimetrale senza le necessarie autorizzazioni. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) dislocata su due livelli costituita, al piano terra, da un ambiente principale ed un locale sul retro con bagno a cui si accede da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 6, 7, 8 collegati, tramite scala interna, ad un ambiente con bagno posto al piano primo al quale si accede anche dalla scala condominiale da Piazzale della Stazione del Lido civico n. 9. Si rilevano difformità relativamente alla realizzazione di un ulteriore livello interno al locale sito al piano terra accessibile dal locale ubicato al primo piano tramite varco realizzato in un muro perimetrale (Fotografie in Allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.208,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Vele n. 7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 3, Sub. 519, Zc. 7, Categoria C1	Superficie	78,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in uno stato di manutenzione adeguato all'uso. Si rileva la realizzazione di soppalchi senza le necessarie autorizzazioni. Si precisa inoltre che nonostante le richieste non sono stati resi disponibili i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) sita al piano terra con accesso da Via delle Vele n.7, 9, 11 e Via dei Remi n. 20, dislocata sostanzialmente su un unico livello, costituita da un ambiente principale ed una scala di collegamento con un ripostiglio ed un bagno posti ad un livello leggermente inferiore. Si rilevano delle difformità relativamente alla realizzazione di vari soppalchi (Fotografie in allegato N°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---

