

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tattoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
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 508/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

All'udienza del 20/02/2025, 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 23/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) identificata con il civico n°368 di Via Gregorio VII dislocata su un unico livello, al piano interrato, costituita da tre ambienti, di cui solo due finestrati, ed un bagno. Si accede al locale dall'area di manovra dei box alla quale si accede sia tramite la rampa carrabile che dalle scale condominiali (Fotografie in allegato N°4).

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1

## 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 1/1)

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

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

L'immobile risulta, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'esecutato "signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, per averlo acquistato giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 18 novembre 2003, Rep. 57837/18644, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 2 dicembre 2003, formalità n. 69606. (Relazione Notarile in Allegato N°6 - Atto di provenienza in Allegato N°7).

## CONFINI

L'immobile, come da atto di provenienza, confina "con locale garage n.3, abitazione del portiere, cortile condominiale, corridoio condominiale di accesso alle cantine, salvo altri". (Atto di provenienza in allegato N°7).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	56,10 mq	61,60 mq	1	61,60 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si compone di tre ambienti, di cui due finestrati, ed un bagno (Planimetria in Allegato N°3).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1972 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 75 mq Rendita € 1,00 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 29/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 44, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 75 mq Rendita € 337,00 Piano S1
Dal 30/03/1999 al 19/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4

		Categoria C1 Cl.4, Cons. 56 Rendita € 1.767,11 Piano S1
Dal 20/02/2002 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 56 Rendita € 1.767,11 Piano S1
Dal 18/11/2003 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 56 Superficie catastale 44 mq Rendita € 1.767,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 56 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 1.767,11 Piano S1
Dal 05/02/2024 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 56 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 1.767,11 Piano S1

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

•Dal 03/05/1972 al 31/12/1991: Foglio 425, Particella 335, Sub 44, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 75 mq, Rendita Euro 1, Via Gregorio VII, 368, Interno 2, Piano S1;

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

•Dal 01/01/1992 al 29/03/1999: Foglio 425, Particella 335, Sub 44, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 75 mq, Rendita Euro 337, Via Gregorio VII, 368, Interno 2, Piano S1;

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

•Dal 30/03/1999 al 19/02/2002: Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Rendita Euro 1.767,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

•Dal 20/02/2002 al 17/11/2003: Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Rendita Euro 1.767,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

•Dal 18/11/2003 al 08/11/2015: Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Superficie Catastale 44 mq, Rendita Euro 1.767,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

•Dal 09/11/2015 al 04/02/2024: Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Superficie Catastale 44 mq, Rendita Euro 1.767,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

•Dal 05/02/2024 al 07/04/2025: Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Superficie Catastale 44 mq, Rendita Euro 1.767,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

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
	425	335	501	4	C1	4	56 mq	44 mq	1767,11 €	S1	

La proprietà è censita (certificazione catastale riportata in Allegato N°1) al Foglio 425, Particella 335, Sub 501, Zona Censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 56 mq, Superficie Catastale 44 mq, Rendita Euro 1.976,11, Via Gregorio VII, 368, Piano S1;

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

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che l'unico accesso all'immobile prevede il passaggio o per le scale condominiali e raccordi dei box o dalla rampa di accesso ai box. Non è presente un accesso diretto dalla strada.

## 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 un mediocre stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

Si rimanda al Regolamento di Condominio allegato al N°9 ed in particolare agli Art. 2 e 3 di seguito riportati:

“Art. 2

Sono oggetto di proprietà comune a tutti i proprietari dei piani e delle porzioni dei piani del fabbricato:

-Il suolo su cui sorge il fabbricato; i pilastri e la intelaiatura di cemento armato; i muri maestri (di taglio e di spigolo); la rampa convenzionata di accesso alle retrostanti proprietà delle Società (

” e “”; le parti di edificio nonché le

opere, gli impianti ed i manufatti necessari all'uso di tutti i condomini, e così le fognature, i canali ed i tubi di scarico delle acque luride e piovane, gli impianti, per l'acqua potabile, per il gas e per l'energia fino al punto di diramazione nelle porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva; ed ogni altro bene che, a norma di Legge e salvo quanto detto al successivo art. 3, possa ritenersi comune a tutti i condomini.

Art. 3

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti, dei box, dei locali copertura sottotetto e di tutti i locali situati al piano cantina:

-Il portone di ingresso al fabbricato, l'androne e gli anditi adducanti alle due scale ed a tutti gli altri spazi comuni; l'appartamento destinato ad abitazione del portiere e la guardiola; il locale caldaia del termosifone e la cisterna della nafta, nonché il relativo impianto fino al punto di diramazione nelle singole porzioni di fabbricato di proprietà comune; il cortile interno; le aree dei distacchi al piano delle cantine, le due scale; gli ascensori e i relativi impianti; la porzione delle coperture del fabbricato destinate a stenditoio condominiale coperto e scoperto, lavatoio; l'impianto centralizzato delle antenna televisiva ed i cavi relativi, fino al punto di diramazione nelle porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva; ogni cosa, spazio o impianto che, in forza di Legge e salvo quanto detto al precedente art. 2, possa ritenersi comune ai proprietari suindicati e di cui al presente articolo”.



## 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 nel bagno dove sono maiolicate come anche il pavimento. Le rubinetterie ed i sanitari sono di tipo commerciale e le porte interne in legno. Non sono state riscontrate, ancorché richieste, le certificazioni degli impianti (elettrico, idraulico). L'immobile è esposto a Nord-Est.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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



Al momento del sopralluogo, eseguito in data 11 aprile 2025, l'immobile risultava essere nella disponibilità dall'esecutato così come riportato nel verbale (Verbale di sopralluogo in Allegato N°5).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vladimiro Capasso	18/11/2003	57837	18644
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri di Roma 1	02/12/2003	69606	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma			

“\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, proprietario oltre il ventennio, dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 18 novembre 2003, Rep. 57837/18644, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 2 dicembre 2003, formalità n. 69606” (Relazione Notarile in Allegato N°6).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 05/03/2014  
Reg. gen. 25408 - Reg. part. 16230  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 28/05/2024  
Reg. gen. 63663 - Reg. part. 48376  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Preliminare di compravendita**  
Trascritto a Roma 1 il 19/11/2025  
Reg. gen. 118827 - Reg. part. 85809

**Oneri di cancellazione**

“La porzione immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 5 marzo 2014 ai nn. 25408 R.G. e 16230 R.P., a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, in forza di verbale emesso dal Tribunale di Roma in data 14 febbraio 2014, Rep. 10552;
  - preliminare di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 novembre 2015 ai nn. 118827 R.G. e 85809 R.P., a favore di  
, con sede in , contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, giusta atto a rogito del notaio Guido Gilardoni di Roma in data 17 novembre 2015, Rep. 45547/17292;
  - pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 maggio 2024 ai nn. 63663 R.G. e 48376 R.P., sopra citato.”
- (Relazione Notarile in Allegato N°6)

**NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 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.

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**

Si riporta quanto riportato all'Art. 7 dell'atto di provenienza:

- a) La parte venditrice, previamente avvisata da me Notaro sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara, in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni:
- b) che il fabbricato di cui è parte quanto venduto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- c) che per la variazione della destinazione d'uso da locale garage a locale commerciale, il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato in data 15 luglio 1999 la concessione in sanatoria n. 184363;

d)che per la porzione immobiliare in oggetto non si verificano le ipotesi previste dagli artt. 31, 32 e 33 della detta legge 47/85 e del comma 27 dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, salvo quanto sopra detto.

Si riporta in allegato la seguente documentazione:

- Allegato N°11: Domanda di condono 29 marzo 1995 al numero 64006 e relativa Concessione Edilizia in sanatoria 15 luglio 1999 n. 184363;

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



## 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). Relativamente allo stato dei pagamenti alla data del 27/12/2025 risulta un debito di € 4.105,38 (Allegato N°10).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Oggetto dell'esecuzione è un immobile che costituisce un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) identificata con il civico n°368 di Via Gregorio VII dislocata su un unico livello, al piano interrato, costituita da tre ambienti, di cui solo due finestrati, ed un bagno. Si accede al locale dall'area di manovra dei box alla quale si accede sia tramite la rampa carrabile che dalle scale condominiali (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 117.040,00

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 primo 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 1.900,00 €/mq

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

Superficie: mq 61,6

Stima: mq. 61,6 x (€ : mq) 1.900,00 = €117.040,00

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: € 11.704,00 si ha un valore di stima di € 105.336.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1	61,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 117.040,00	100,00%	€ 117.040,00
				Valore di stima:	€ 117.040,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/01/2026

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. Domanda di condono
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12. Visura PRG
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13. Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14. Relazione in versione privacy



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1

Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) identificata con il civico n°368 di Via Gregorio VII dislocata su un unico livello, al piano interrato, costituita da tre ambienti, di cui solo due finestrati, ed un bagno. Si accede al locale dall'area di manovra dei box alla quale si accede sia tramite la rampa carrabile che dalle scale condominiali (Fotografie in allegato N°4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 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. 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).



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Gregorio VII, 368, edificio U, scala n.a., interno n.a., piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 425, Part. 335, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	61,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in un mediocre stato di manutenzione richiedendo una completa ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare (Categoria catastale C/1 uso commerciale come da visura storica in Allegato N°2) identificata con il civico n°368 di Via Gregorio VII dislocata su un unico livello, al piano interrato, costituita da tre ambienti, di cui solo due finestrati, ed un bagno. Si accede al locale dall'area di manovra dei box alla quale si accede sia tramite la rampa carrabile che dalle scale condominiali (Fotografie in allegato N°4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		