TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 822/2024 del R.G.E.

promossa da

****

Codice fiscale: **********

****

****

contro

****

Codice fiscale: **********

****

****

Nata il **********



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 7
- Completezza documentazione ex art. 567 7
- Titolarità 8
- Confini 8
- Consistenza 8
- Cronistoria Dati Catastali 8
- Dati Catastali 9
- Patti 10
- Stato conservativo 11
- Parti Comuni 11
- Servitù, censo, livello, usi civici 11
- Caratteristiche costruttive prevalenti 11
- Stato di occupazione 11
- Provenienze Ventennali 12
- Formalità pregiudizievoli 13
- Normativa urbanistica 14
- Regolarità edilizia 15
- Vincoli od oneri condominiali 20

Stima / Formazione lotti 20
Riepilogo bando d'asta 23
- **Lotto Unico** 23

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 822/2024 del R.G.E. 24
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.400,00** 24

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

INCARICO

In data 03/09/2025, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T

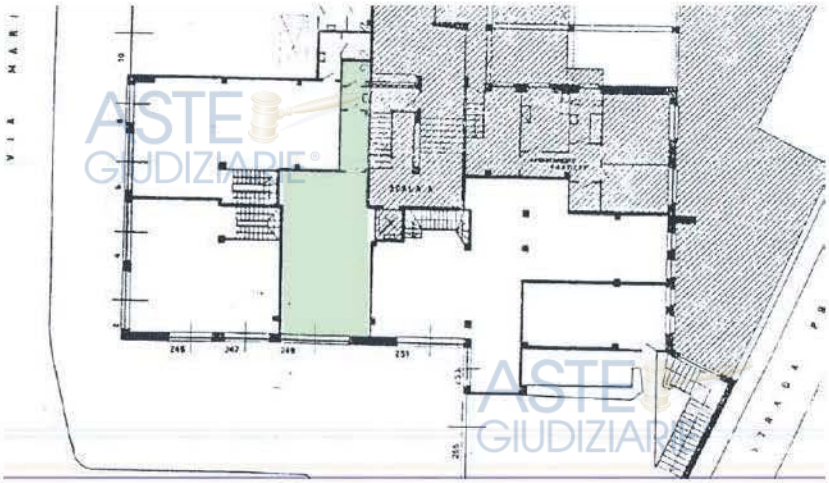
DESCRIZIONE

Il quartiere in cui il bene in esame è ubicato è denominato Balduina nella giurisdizione del Municipio XIV ex XIX.
Il bene oggetto di stima consiste in un locale commerciale adibito a centro estetico.
Posizionato in corrispondenza della intersezione stradale tra Via delle Medaglie d'Oro e Via Mario Romagnoli, al ridosso di Piazza della Balduina.
Gode di buona posizione commerciale, con antistante ampio marciapiede e retrostante area di parcheggio pubblico.
Sono presenti diverse strutture pubbliche come il policlinico universitario Agostino Gemelli, l'Ospedale San Filippo Neri, l'Ospedale "Cristo Re" e i padiglioni dell'ex manicomio provinciale Santa Maria della Pietà. Il bene in esame è facilmente raggiungibile dal resto della città dalle stazioni metropolitane di Cipro e Lepanto. Nel quartiere sono presenti diversi servizi sia pubblici che privati, facilmente raggiungibili; sono presenti scuole pubbliche e private, farmacie, poliambulatori, uffici
postali. E' presente un mercato rionale.
Sono presenti molte aree verdi, tra le principali abbiamo: la Riserva naturale dell'Insugherata, ridotta però di recente a favore di nuovi insediamenti urbani, il Parco regionale urbano del Pineto e il Monumento naturale Tenuta di Mazzalupetto.

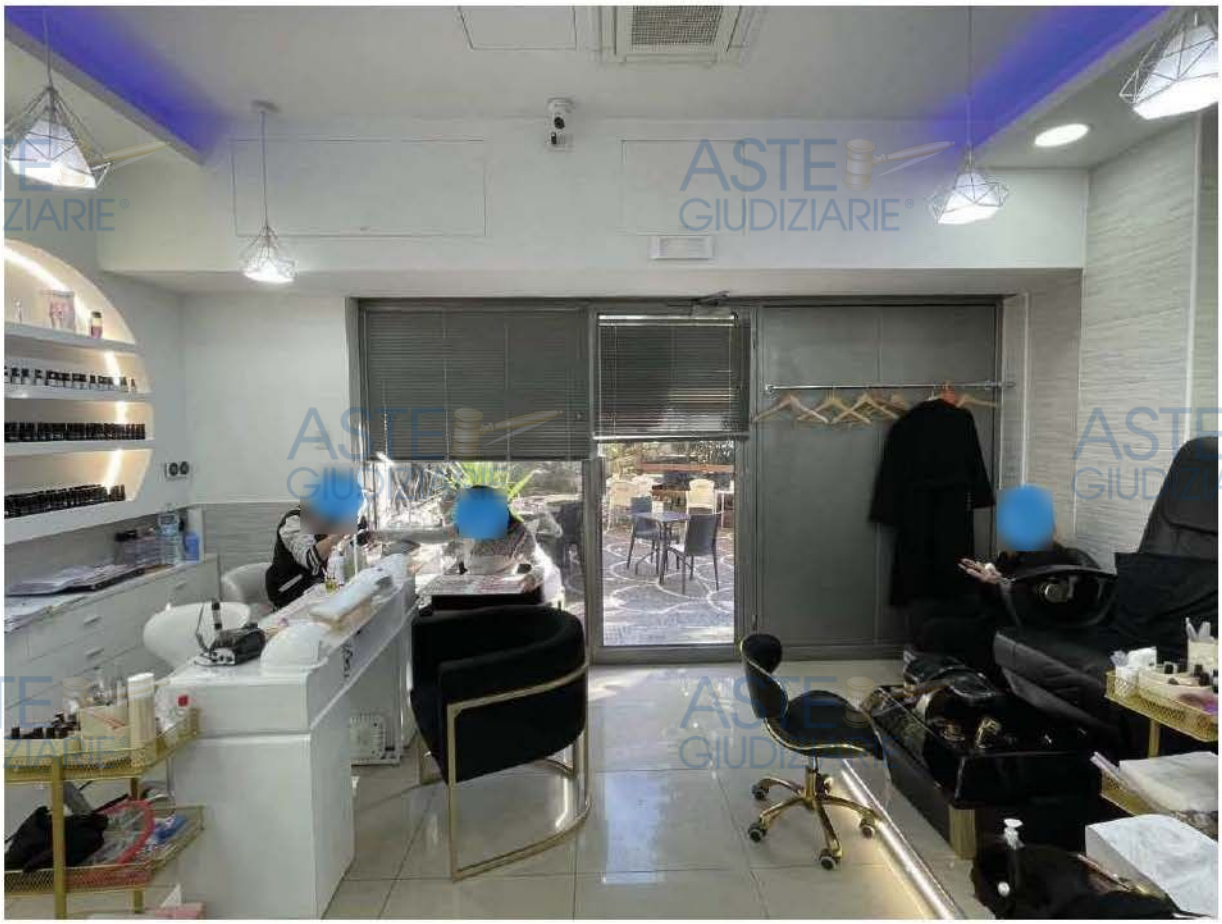


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7



Il locale è composto da un vano principale con accesso dalla pubblica via ed un retronegozio costituito da disimpegno e WC.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7





Il locale principale è suddiviso da una parete in cartongesso (non a tutta altezza) a formare un piccolo ambiente adibito a locale massaggi.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7



Attualmente è di fatto fuso con il confinante locale al civico 251costituendo una unica attività commerciale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7



La vendita del bene non è soggetta IVA.
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** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

TITOLARITÀ

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

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

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

- ********** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risultava di stato civile libero sia alla data dell'acquisto che a quella della notifica del pignoramento.

CONFINI

L'immobile confina con distacco su Via delle Medaglie d'Oro, locale piano terreno sito al Viale delle Medaglie d'Oro n.ri 245-247, vano scala A di via Mario Romagnoli n. 12 e locale piano terreno sito in Viale delle Medaglie d'Oro n.ri 251-253.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	56,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**60,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna varia dai ml. 3,00 (con variazione di circa cm. 1,00 in deficienza) per l'area commerciale, ai circa ml. 4,00 per il retronegozio che peralro è a quota di calpesio inferiore a quella dell'area commerciale di circa ml. 0,30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/09/2002**	********** nato a ********** il **********. C.F. ********** Proprieta' 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 52 mq. Rendita € 1,80 Piano T
Dal **01/09/2002** al **16/10/2019**	********** nato a ********** (**) il ********** C.F. ********** Proprieta' 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

	********** nata a ********** il ********** C.F. ********** Proprieta' 1/2 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/09/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 259358.1/2003 - Pratica n. 839056 in atti dal 10/09/2003.	Cl.5, Cons. 52 mq. Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.909,44 Piano T
Dal **16/10/2019** al **20/10/2025**	********** nata a ********** il ********** C.F. ********** Proprieta' 1/1 Atto del 16/10/2019 Pubblico ufficiale CIANCI MARIA LIDA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82381 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 89019.2/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/10/2019	Catasto **Fabbricati** Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 52 mq. Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.909,44 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/05/2010
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2010 Pratica n. RM0576731 in atti dal 12/05/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58926.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	368	952	15	4	C1	5	52 mq.	56 mq	1909,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

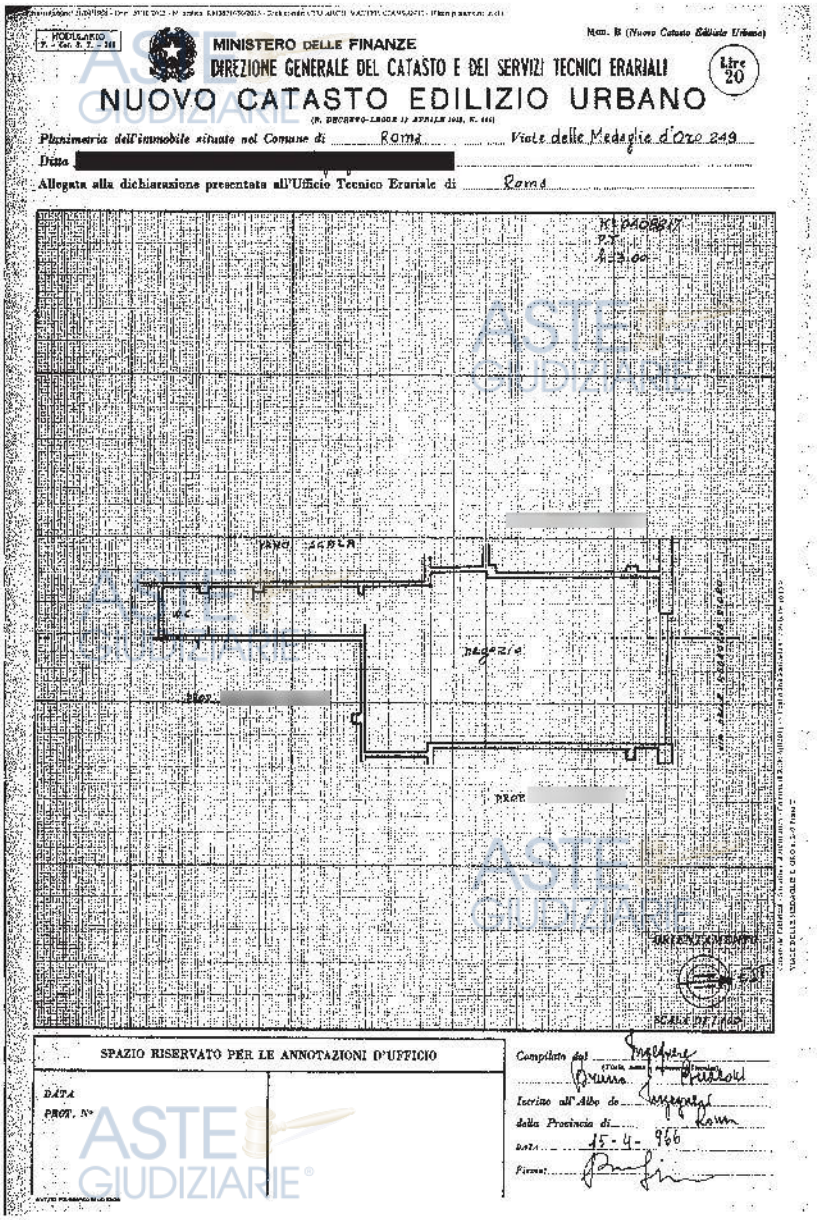
L'ultima planimetria catastale in atti riportante la data del 15/4/1966 è difforme dallo stato di fatto riportato nell'elaborato grafico "post operam" di cui alla CILA Comune di Roma Municipio XIV (ex XIX) ProtocolloCT/2023/125512 predisposta dall'Arch. Sabbatini Alessandra ed a titolo * * * * * * quale rappresentante legale della ditta ********** S.r.L. conduttrice del locale pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

Peraltro la intestazione catastale di detta planimetria, ultima in atti non corrisponde alla esecutata, bensì allo originario intestatario ********** la cui proprietà discende alla esecutata per successione ereditaria.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ispettorato Edilizio del Municipio XIV si rileva che la CILA no ha tutt'ora il fine lavori e pertanto non è stato effettuato il riaccatastamento dell'immobile come variato dalle opere denunciate.


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Viale delle Medaglie d'Oro 249
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
Compilato dal
Iscritto all'Albo de
della Provincia di
data 15-4-966
Firma

PATTI

La Licenza Edilizia n. 813 del 23/04/1953 venne rilasciata visto Atto d'Obbligo a rogito Notaio Clementi del 28/0371953 trascritto il 31/03/1953 al n. 13074 d'ordine e n. 9176 di formalità.

Detto atto d'obbligo, estratto in copia dallo scrivente Esperto ed allegato alla presente, impegnava la Società ********** S.p.A. nei confronti del Comune di Roma all'osservanza dell'altezza massima di ml. 25 per la realizzazione di edifici sulle aree di sua proprietà nei pressi di Viale delle Medaglie d'Oro. Al fine di ottenere migliore composizione architettonica, tale altezza massima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

poteva avere deroga in alcuni tratti purchè in tratti equivalenti venisse stabilita a compenso un'altezza minore. Tale impegno non potevaessere rinunciato, estinto o modificato senza il consenso del Comune di Roma.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso l'immobile si presentava in buono stato conservativo per quanto all'area vendita, mentre il retronegozio ove è il locale wc si trovava in condizioni mediocri.
L'immobile comunque,alla ispezione visiva, non necessita di interventi urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le proprietà comuni sono elencate nell' Art. 4 del R.C. alla presente allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio degli anni 1950/60 con struttura in c.a e murature in laterizio.
L'edifico si eleva per 8 piani destinati ad abitazioni, oltre il terreno con esercizi commerciali, e presenta copertura a falde inclinate.
Le facciate sono ad intonaco civile tinteggiato.
L'immobile staggito presenta pareti intonacate e tinteggiate con rivestimento del basamento in similpietra, controsoffittatura in carton-gesso con corpi illuminanti integrati.
Un piccolo vano interno è perimetrato con pareti in carton-gesso che non arrivano a tutta altezza e dotato di porta scorrevole.
Pavimentazione in elementi ceramici quadrangolari di grande dimensione.
Il retro-negozio costituito da corridoio, antibagno e wc è pavimentato con elementi ceramici, antibagno e wc maiolicati a circa ml. 1,20.
L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici.
Nel WC sono presenti in quota cassoni di riserva idrica.
Il corridoio retro negozio è attraversato da una tubazione plastica a vista probabilmente costituente scarico delle acque provenienti dalle zone lavaggio.
Impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220V con quadro elettrico generale e sezionatori automatici di sicurezza.
L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale.
L'ambiente è dotato di condizionatore caldo/freddo costituito da macchina esterna e diffusori canalizzati a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2029

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

Il contratto prevede all'art.1) il suo rinnovo automatico alla scadenza dei primi sei anni per altri sei anni, salvo i casi previsti nel detto contratto.

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dalla società "********** S.r.L.s." (con sede in ********** - legale rappresentante sig. ********** C.F. **********) in virtù di contratto di locazione con data 09/10/2023, registrato in data 06/11/2023 - opponibile alla procedura.
Il canone mensile contrattuale pari ad €/mese 1.500,00 (non attualizzato con indici ISTAT) analizzato dallo scrivente Esperto sulla base dei Valori di Locazione della Agenzia delle Entrate che rilevano un valore medio di €/ mese pari ad € 1.335,00 risulta essere non iniquo e soddisfacente le attese del mercato delle locazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/11/1958**	********** nato a ********** l'********** per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Raffaella Napoleone	11/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 3	29/11/1958	68054	44697
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/09/2002**	********** nata a ********** il ******** Proprieta' 1/2 ********** nato a ********** il ********** ********** Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Accettazione tacita eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico ufficiale CIANCI MARIA LIDA Sede ROMA	16/10/2019	82381	17360
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	29/10/2019	127603	89018
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/02/2003**	********** nato a ********** il ********** ********** nata a ********** il ********* Codice Fiscale/P.IVA:	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	17/02/2003	8	190

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

	**********	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	29/11/2004	147074	95345
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/10/2019**	********** nata a ********** il********** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico ufficiale CIANCI MARIA LIDA Sede ROMA	16/10/2019	82381	17360
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	20/10/2019	127604	89019
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile originariamente perviene a ********** nato a ********** l'********** da Società ********** S.p.A. con atto di compravendita dell'11/11/1958 trascritto Roma 3 il 29/11/1959 al Registro Generale n. 68054 e Particolare n. 44697.
Successivamente perviene a * * * * * * * * * * (esecutata) per 1/2 da accettazione tacita di eredità, la successiva divisione dei beni porta ********** alla piena proprità 1/1 dell'immobile staggito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 11/06/2024
  Reg. gen. 70333 - Reg. part. 53318
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

A favore di **********
Contro **********
Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 01/08/2024
  Reg. gen. 99236 - Reg. part. 74557
  Quota: 1/1
  A favore di **********
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità
edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini , in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

PRG – Piano Regolatore Generale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

Stralcio NIC:

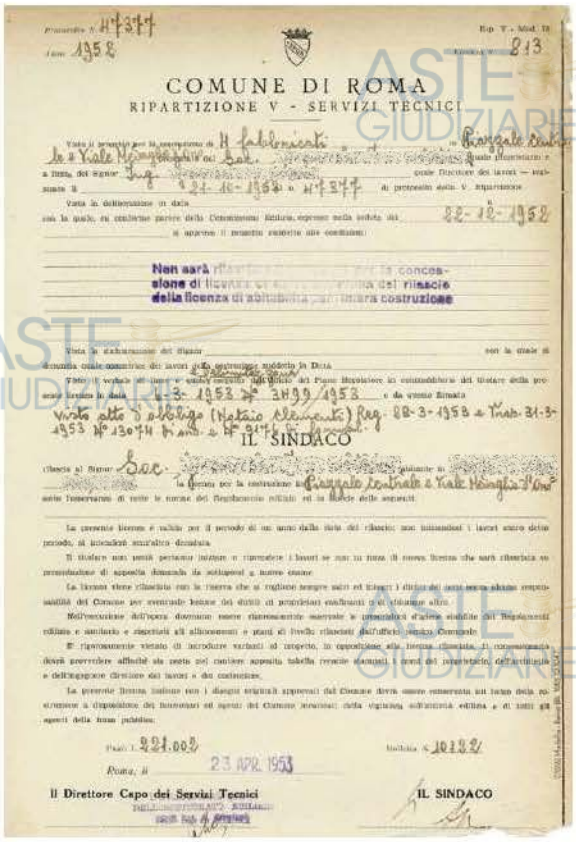


In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) oggetto della recente sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale che annulla la delibera di approvazione del PTPR stesso, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C – Tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio, di cui l'immobile staggito è porzione, fu costruito dalla Società ********** ********** S.p.A. in forza della licenza edilizia n. 813 prot. 47377 anno 1952, del 23/04/1953 rilasciata dal Comune di Roma Ripartizioe V Servizi Tecnici.



COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI

IL SINDACO

Roma, il 23 APR. 1953

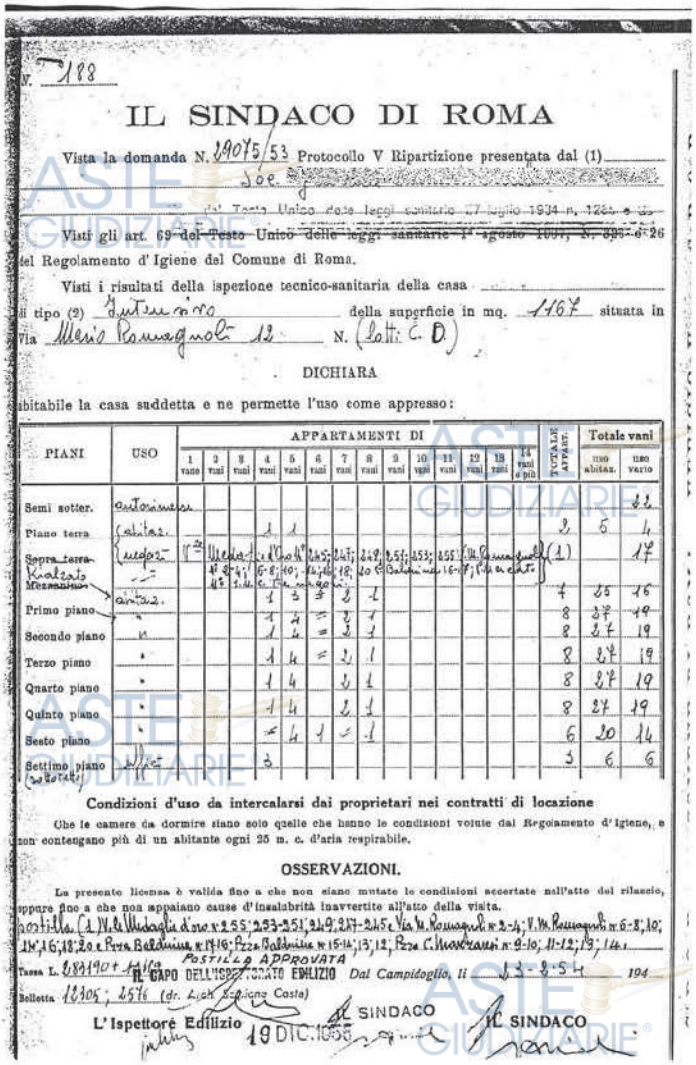
Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici

IL SINDACO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

In data 18/12/1955 fu rilasciata dal Sindaco di Roma la certificazione di abitabilità n. 188.



N. 188

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 19075/53 Protocollo V Ripartizione presentata dal (1) [illegible]

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa

di tipo (2) Intensivo della superficie in mq. 1167 situata in Via Mario Romagnoli 12 N. (lotti C D)

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI 1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più	TOTALE abitaz.	Totale vani uso abitaz.	Totale vani uso vario
Semi sotter.	autorimessa																	22
Piano terra	(abitaz.				1	1										2	5	4
Sopra terra	uffici)	1	Media	e	Piccole	n. 5; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20										(1)		17
Mezzanino			n° 2; 3; 4; n° 1 s.u.c.		6-8;													
Primo piano	abitaz.				1	3	2	2	1							9	25	16
Secondo piano	"				1	2	=	2	1							8	24	19
Terzo piano	"				1	4	=	2	1							8	24	19
Quarto piano	"				1	4		2	1							8	24	19
Quinto piano	"				1	4		2	1							8	24	19
Sesto piano	"				=	4	1	=	1							6	20	14
Settimo piano (soffitte)	uffici	3														3	6	6

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

postilla. (1) V. la Ripartizione d'ora n° 2-55; 2-53-2-51; 2-49; 2-47-2-45 e Via M. Romagnoli n° 2-4; V. M. Romagnoli n° 6-8; 10; 14; 16; 18; 20 e Piaz Baldissera n° 14-16; Piaz Baldissera n° 15-14; 13; 12; Piaz C. Montanari n° 9-10; 11-12; 13; 14.1

Tassa L. 881901 + 1/10 POSTILLA APPROVATA

Bolletta 18305; 2576 (dr. Luigi Scalone Costa) IL CAPO DELL'ISPETTORATO EDILIZIO Dal Campidoglio, li 13-8-54 194

L'Ispettore Edilizio 19 DIC. 1955 IL SINDACO IL SINDACO

Successivamente l'immobile staggito fu oggetto di CILA Prot. CT/125512 del 19/10/2023 con oggetto "Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n.222)"
Detta pratica edilizia è a firma dell'Arch. Sabbatini Alessandra c.f. **********.



ROMA

Municipio XIV - (ex XIX)

Indirizzo
Piazza Santa Maria della Pietà n. 5 – Padiglione 32
PEC / Posta Elettronica
protocollo.municipioroma14@pec.comune.roma.it

Protocollo CT/2023/125512

☑ CILA
☐ CILA con altre comunicazioni o SCIA
☐ CILA con richiesta contestuale di atti presupposti

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA
(art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d1146105 3aaf7

Lo scrivente Esperto ha effettuato accesso agli archivi informatici del Municipio XIV Monte Mario Direzione Tecnica Ufficio Ispettorato Edilizio estraendo copia di detta pratica edilizia.
Il succitato ufficio comunicava in data 16/03/2026 co prot. n. CT/2026/0034669 che per la CILA in questione alla data non era pervenuta Comunicazione di Collaudo e Fine Lavori.

Lo scrivente Esperto ritiene pertanto essere ancora aperta la validità di detta CILA, come meglio di seguito espresso.

ROMA

Municipio Roma XIV Monte Mario
Direzione Tecnica - Ufficio Ispettorato Edilizio

All' Arch. Valter Giansanti
PEC/Mail: v.giansanti@pec.archrm.it

e p. c. U.R.P. Municipio Roma XIV

Prot. CT/2026/0034669
del 16/03/2026

OGGETTO: Risposta alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi.
Rif: Prot. CT/32856 e CT/33503 del 12/03/2026 – Rep. n. 4115 del 13/03/2026.
Richiedente: Arch. Valter Giansanti, in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale Civile di Roma - procedura esecutiva RGE 822 /2024.
Immobile sito in Roma, Viale delle Medaglie d'Oro n. 251.

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, si comunica che, sul Protocollo Informatico, per l' immobile sito in Roma, Viale delle Medaglie d'Oro n. 251, è stata riscontrata la seguente pratica edilizia:

- C.I.L.A., Prot. CT/125512 del 19/10/2023.

Si rappresenta che ad oggi non è pervenuta alla scrivente Direzione Tecnica alcuna Comunicazione di Collaudo e Fine Lavori inerente la suddetta C.I.L.A.

Roma, 13/03/2026

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Sergio Zecchino

E.Q. Servizio Ispettorato Edilizio e Disciplina Edilizia
Arch. Livia Moscato

Il Direttore della Direzione Tecnica
Ing. Andrea Proietti

Roma Capitale – Municipio Roma XIV Monte Mario
Piazza S. Maria della Pietà n. 5 – Pad. 32
Telefono +39 06 69619 804
protocollo.municipioroma14@pec.comune.roma.it

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intervento previsto, come meglio evidenziato dal progetto qui allegato in stralcio, è consistito nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile staggito mediante la costruzione di tramezzatura in carton-gesso a delimitazione di un piccolo vano e nella apertura di vano di passaggio atto a mettere in comunicazione funzionale l'immobile staggito al civico 249 con il confinante al civico 251.



In prima analisi, al momento dell'accesso e sulla scorta del progetto depositato i lavori oggetto della CILA apparivano generalmente eseguiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

In merito alla situazione della attuale CILA non chiusa si precis ache il Testo Unico dell'Edilizia non fissa un termine di ultimazione dei lavori realizzabili previa presentazione della CILA a differenza di quanto prevede per le opere che si possono eseguire in forza di permesso di costruire. Ovvero non ne stabilisce un termine di durata e quindi di efficacia come invece per gli interventi edilizi soggetti al permesso di costruire che devono essere completati entro 3 anni dall'inizio.
Comunque tale termine triennale viene applicato usualmente per analogia anche ai lavori che si possono realizzare in forza di CILA.

In linea generale è bene ricordare che il termine triennale di validità dei titoli abilitativi edilizi concerne esclusivamente il lasso temporale nel quale le opere autorizzate possono essere legittimamente realizzate, in quanto coperte da un titolo.

Alla scadenza di tale termine il titolo abilitativo edilizio decade ex lege, con la conseguenza che tutte le opere assentite, ma non realizzate nel lasso temporale di tre anni, non potrebbero essere eseguite se non previo ottenimento di un nuovo titolo abilitativo, in quanto, ove eseguite, risulterebbero abusive.

In considerazione di quanto sopra, pertanto, la comunicazione di fine lavori ha la finalità di informare l'amministrazione comunale del fatto che le opere assentite mediante un determinato titolo abilitativo sono state effettivamente realizzate e concluse nel termine di validità del titolo stesso, e ciò anche per ragioni legate all'attività di vigilanza che il comune è tenuto ad effettuare in forza dell'articolo 27 del DPR n. 380/2001.

Si ribadisce che usualmente per la CILA si considera la durata triennale tipicamente prevista per le altre pratiche (ad es. SCIA).
Pertanto, entro o al termine di questi tre anni dovranno seguire le seguenti procedure obbligatorie:
- comunicare al Comune la conclusione dei lavori;
- presentare un aggiornamento catastale, che rifletta i cambiamenti dovuti ai lavori effettuati;
- documentare il corretto smaltimento dei rifiuti generati dai lavori mediante la produzione dei F.I.R. rilasciati dalla discarica autorizzata;
- se un direttore dei lavori è stato incaricato per supervisionare il progetto, è necessario ottenere da lui un rapporto di collaudo.

Di norma la chiusura viene presentata dal Direttore dei Lavori o dal tecnico che ha trasmesso la CILA. Se non è disponibile, può presentarla anche il committente.

Ovviamente se a chiudere è il Direttore dei Lavori o lo stesso tecnico che ha presentato la CILA è più semplice, mentre se subentra un nuovo tecnico, questi dovrà ricostruire lo stato legittimo, verificare conformità e rimettere ordine a elaborati e allegati.

Nel caso specifico comunque la CILA in essere, se non chiiusa dalla attuale proprietà, dovrà essere chiusa dall'aggiudicario comunicando al Comune di Roma, dopo la vendita, il cambio di proprietà allegando copia rogito.
Quest'ultimo potrà poi aprire una nuova CILA per il ripristino dell'immobile allo staus quo ante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.080,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.155,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 14.232,00

L'immobile staggito sviluppa 16 millesimi di proprietà su 1000 millesimi, come da tabella contenuta nel Regolamento Condominiale.
L'Amministrazione Condominiale ha fornito consuntivo spese ordinarie anno 2025 di € 1.139,31 di cui € 449,80 Tab. A spese generali ed € 689,51 acqua 2025 e preventivo di spese ordinarie per l'anno 2026 di € 1.015,89 di cui € 556,35 Tab. A spese generali ed € 459,54 acqua (salvo conguaglio).
La spesa media mensile quindi si aggira sugli € 90,00.
La morosità condominiale maturata al dicembre 2026 come si evince dall'estratto conto del 19/05/2025 dei movimenti dal 01/01/2024 al 31/12/2026 ammonta ad un totale di € 14.232,00.
Tale morosità è relativa a n. 24 rate di lavori straordinari di cui alla delibera assembleare straordinaria del 27/05/2024 e quindi antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 01/08/2024.
Tale delibera riguarda lavori di manutenzione del fabbricato per un importo di € 680.000,00 oltre iva da ripartirsi in n. 24 rate mensili oltre un importo di € 20.000,00 per eventuali interventi imprevisti nel corso dell'appalto.
Oltre a quanto sopra l'Amministrazione del Condominio comunica uno stato di morosità di totali € 11.085,51 relativo a quote ordinarie di cui al riparto consuntivo dal 01/01/2014 al 31/12/2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T
  Locale commerciale adibito a centro estetico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Il sottoscritto in relazione alla situazione del bene ed alle sue caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il suo più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quello oggetto di stima.
  Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, quanto il mercato immobiliare è disposto a riconoscere ad un immobile il più possibile simile per caratteristiche, localizzazione e stato manutentivo a quello oggetto di stima.
  Dalla attenta ricerca eseguita per l'individuazione del valore unitario di mercato per immobili di analoghe caratteristiche di localizzazione e costruzione, effettuata presso le agenzie immobiliari, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare, si sono riscontrati, per immobili commerciali in stato conservativo "normale", i seguenti valori immobiliari:
  - Quotazioni OMI: Anno 2025 2° semestre - Comune di Roma - Fascia/Zona semicentrale Balduina /Medaglie d'Oro - Codice Zona C17 - Microzona 34 - Tipologia prevalente abitazioni civili - destinazione commerciale - min €. 2.100,00 - max €. 3.000,00
  - Borsino Immobiliare: min €. 1.867,00 - med. €. 2.292,00 - max €. 2.716,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

- Annunci immobiliari: min €. 1.650 - med. €. 2.700,00 - max €. 3.100,00
Il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori massimi riscontrati, mediati tra loro, in quanto l'immobile staggito presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo pongono in una situazione di appetibilità commerciale, per cui si ha:
€./mq. (3.000,00 + 2.716,00 + 3.000,00)/3 = €./mq. 2.938,00, che si arrotonda ad €/mq. 2.900,00
Per quanto sopra, il valore dell'immobile è pari a:
mq. 60,00 x €/mq. 2.900,00 = €. 174.000,00.

Allo stato attuale l'immobile è di fatto fuso con l'adiacente formando così un'unica realtà commerciale integralmente utilizzata dal conduttore.
L'aggiudicatario avrà quindi due situazioni da valutare:
1^ lasciare l'immobile nello stato in cui è e proseguire con la locazione in essere, chiudendo comunque la CILA in essere;
2^ ripristinare lo stato dell'immobile come in origine con l'apertura di una nuova CILA dopo aver chiuso la precedente.

1^Per al chiusura della CILA si dovranno sostenere i costi tecnici comprensivi del riallineamento catastale (DOCFA) quantificabili in circa € 1,200,00 oltre € 50,00 per diritti erariali.
2^Per il ripristino dello status quo-ante alla CILA già citata, si dovranno sostenere le relative spese per opere edili ed impiantistiche e per le nuove procedure amministrative (nuova CILA) da portare in decremento al valore commerciale.
Di seguito la quantificazione di massima di quanto necessario.
Detrazioni per interventi di ripristino:
CILA oneri amm.vi € 251,24,
Oneri tecnico compresivi di DOCFA € 1.200,00 oltre € 50,00 per diritti erariali.
Ricostruzione muratura vano a confine e ripristino superfici esterno/interno/soffitto € 3.800,00.
Tanto per un totale di circa € 5.301,24

Al valore di mercato sarà inoltre applicato un decremento derivante dallo stato di locazione opponbile alla procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T	60,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 174.000,00	100,00%	€ 174.000,00
				Valore di stima:	€ 174.000,00

Valore di stima: € 174.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - chiusura CILA in essere - apertura nuova CILA per ripristino stus quo ante e pratiche edilizie	6551,24	€
Stato di possesso. Decremento di valore per immobile locato sino al 31/10/2029	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 127.428,76 in c.t. € 127.400,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

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 22/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali – Planimetria
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto mappale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - LIcenza edilizia
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - CILA
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atto d'Obbligo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolamento Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratti conto condominiali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale assemblea delibera lavori straordinari
- ✓ N° 15 Altri allegati - Foto
- ✓ N° 16 Perizia Privacy

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T
  Locale commerciale adibito a centro estetico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: - una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; - nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini , in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; - nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; - una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse. PRG – Piano Regolatore Generale Stralcio NIC: In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) oggetto della recente sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale che annulla la delibera di approvazione del PTPR stesso, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C – Tessuto urbano. PTPR – Tav. B

Prezzo base d'asta: **€ 127.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.400,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Medaglie d'Oro 249, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 952, Sub. 15, Zc. 4, Categoria C1	**Superficie**	60,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso l'immobile si presentava in buono stato conservativo per quanto all'area vendita, mentre il retronegozio ove è il locale wc si trovava in condizioni mediocri. L'immobile comunque,alla ispezione visiva, non necessita di interventi urgenti di manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a centro estetico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 11/06/2024
  Reg. gen. 70333 - Reg. part. 53318
  Quota: 1/1
  A favore di**********
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Roma il 01/08/2024
  Reg. gen. 99236 - Reg. part. 74557
  Quota: 1/1
  A favore di **********
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALTER GIANSANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7dd55a8065d174e3211d11461053aaf7