
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Punzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.775,76	15

All'udienza del 09/12/2020, il sottoscritto Arch. Punzi Luca, con studio in Via Achille Loria, 39 - 00191 - Roma (RM), email lucapunzi@gmail.com, PEC lucapunzi@pec.it, Fax 06 332 133 87, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE



Il bene si trova nel quartiere San Basilio del Municipio IV, in una zona trafficata e caratterizzata da edilizia semi-intensiva. In particolare inserito in un contesto in cui si trovano esercizi commerciali e edifici residenziali, collegamenti dei mezzi pubblici di superficie e a circa 200 metri dalla via Tiburtina. L'immobile si sviluppa al piano terra con un locale commerciale destinato a ristorante.

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

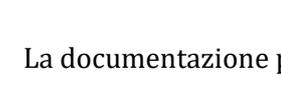
ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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)



CONFINI

L'immobile confina con l'unità immobiliare al piano terra oggi destinata a Farmacia - Subalterno 10 - Vano scala condominiale, via del Casale di San Basilio, eccetto altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	142,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1972 al 02/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265/3, 756/8, 756/8 Categoria C1
Dal 02/05/2011 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 130 Superficie catastale 150 mq Rendita € 1.987,33 Piano T
Dal 26/03/2012 al 12/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 265, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 142 Superficie catastale 150 mq Rendita € 2.170,77 Piano T

DATI CATASTALI

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

				Cens.	a	nza	catastal			
	290	265	501	6	C1	5	142	150 mq	2170,77 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale (02/05/2011) non è conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi che rispecchia invece la planimetria di progetto di ristrutturazione consegnata al Municipio IV con CILA protocollo CE 2019 /162217.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione essendo stato ristrutturato di recente con interventi di manutenzione straordinaria (titolo abilitativo CILA) iniziati in data 01/03/2019 e terminati in data 06/12/2019. Il bene necessita però di lavori di manutenzione per la presenza di tracce di umidità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non è gravato da servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale, adibito a ristorante, fa parte di una palazzina in murature perimetrali di tipo misto e solai in cemento armato e laterizi.

E' costituito da una zona originaria che rispecchia parte del piano terra del palazzo e una zona verandata oggetto di pratica di condono.

L'immobile, ristrutturato di recente, si sviluppa al piano terra ed è costituito da chiusure verticali in muratura e altezza interna a seconda degli ambienti variabile da 315 cm a 335 nelle sale ristorante fino a 360 nella cucina.

Nelle sale ristoro le pareti interne sono rifinite in intonaco e in parte in bugnato lasciato a vista con una pavimento in monocottura color cotto. La cucina risulta intonacata e piastrellata, con a terra una pavimentazione in piastrelle di monocottura bianche. Le pareti esterne risultano intonacate. In una sala il soffitto interno è intonacato con travi in legno lasciate a vista, mentre nella seconda il soffitto presenta a vista le travi e un assito in legno intonacato di completamento.

Gli infissi e le cornici delle vetrate grandi sono in legno, ad eccezione della porta di ingresso e degli infissi delle vetrate su Via del Casale di San Basilio che risultano in ferro.

Il bene è dotato di impianto di condizionamento con split, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico dei quali non si rilevano le certificazioni.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

In corso di liberazione per esecuzione della convalida di sfratto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.400,00

L'immobile risulta locato al ristoratore **** Omissis **** con contratto di locazione n. TJR19T002370000WE opponibile e scrittura integrativa del 19/05/2020 di riduzione temporanea del canone per 7 mesi causa covid. La locazione avrà durata di anni 6 con inizio 01/03/2019 e scadenza 28/02/2025 con canone di locazione annuo di 28.800,00 € ridotto per il primo anno a 15.000,00 €, per il secondo a 20.400,00 € e per il terzo a 24.000,00 €.

Il canone sarà aggiornato annualmente e tacitamente del 75% dell'indice istat.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1972	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					53524
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/1987	**** Omissis ****	Successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma - Atto trascritto in ritardo	18/11/2019	95143	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di rinuncia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
					5637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1997	**** Omissis ****	Scioglimento di comunione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma			45429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89206 - Reg. part. 18461
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 24/07/2019
Reg. gen. 91301 - Reg. part. 16877
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 18/02/2020
Reg. gen. 17630 - Reg. part. 12708
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è sito nel quartiere San Basilio, nel IV Municipio di Roma Capitale. Da Piano Regolatore Generale di Roma, l'immobile si trova all'interno di un tessuto urbanistico classificato come "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" T3.L'immobile, visto il PRG, il PTPR, la carta della qualità e i vincoli in rete non presenta vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

La palazzina (Villino "B") risulta edificata nel 1953 con progetto presentato per due palazzine dall'esecutato prot. 33082/1952. Il progetto iniziale risulta approvato il 18/09/1952 con Licenza Edilizia n. 998/AR/1952 e Certificato di Agibilità n. 874 del 07/12/1953 E' stata poi presentata domanda di CONDONO EDILIZIO in data 03.01.2005 di cui non è stata ancora rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA e di cui vanno pagati gli oneri non ancora corrisposti come di seguito:

- Presentata una C.I.L.A. per ristrutturazione interna in data 26.02.2019 con protocollo: CE 2019/29664 di cui c'è la dichiarazione di fine lavori ma manca il nuovo accatastamento.

- Presentata domanda di CONDONO EDILIZIO n.369 del 03.01.2005 "per ampliamento di negozio nella corte annessa di superficie mq 80, e volume mc 200" di cui non è stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA e di cui vanno pagati gli oneri e le oblazioni non ancora corrisposti come di seguito: OBLAZIONI: 12.000,00 Euro di cui ne sono stati pagati 3.600,00 Euro; restano quindi da versare 8.400,00€ e 1.200,00 Euro da versare alla Regione di cui ne sono stati pagati 360,00 Euro; restano quindi da versare 840,00€ ONERI CONCESSORI:

14.240,00 Euro di cui ne sono stati pagati 4.272,00 Euro; restano quindi da versare 9.968,00€

Restano quindi ancora da pagare al Comune di Roma un totale 19.208,00 € per il completamento dei pagamenti relativi alla richiesta di condono, oltre le spese tecniche per la chiusura dello stesso che si stimano in 5.000,00 €.

Nell'allegato è presente la relazione di idoneità statica, Prot. 48254 del 01/04/2014 relativa alla zona oggetto di condono (veranda sul fronte e sul lato) richiesta come documentazione aggiuntiva dall'ufficio condono, a firma dell'Ing. Ruffino Del Parco.

Si specifica che la struttura assentita all'originaria unità commerciale riferita alla domanda di condono n.369 del 03.01.2005 è quella riportata nell'elaborato indicato dove non è rappresentata la pensilina posta sopra l'ingresso che pertanto dovrà essere rimossa per un costo a corpo valutabile in 500,00 €.

- Presentata DIA in alternativa al permesso di costruire Prot.102908 del 22/10/2013 n. 69173 che avrebbe riguardato la fusione del ristorante con l'appartamento sovrastante, tramite costruzione di scala interna e realizzazione di pergolato al piano primo; tale permesso non è andato a buon fine e le opere descritte ad oggi non risultano realizzate. In questo permesso, nell'ante operam sono rappresentati i bagni che sconfinano, rispetto al progetto originario, nel locale adiacente (oggi Farmacia) (ALLEGATO 4)

- Presentata la "Nuova rappresentazione grafica" della DIA precedente al Prot.70904 del 12/05/2014; tale permesso non è andato a buon fine e le opere descritte ad oggi non risultano realizzate. In questo permesso, nell'ante operam, sono rappresentati i bagni che sconfinano, rispetto al progetto originario, nel locale adiacente.

- Lettera del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica indirizzata alla proprietà e al tecnico che ha redatto la DIA Prot.102908 del 22/10/2013 n. 69173 e successivi nuovi tipi Prot.70904 del 12/05/2014 che determina, oltre alla mancanza del rilascio della concessione edilizia in sanatoria sopra descritta, che l'istanza della DIA "non è conforme a quanto previsto dalla modulistica on line perché manca il calcolo relativo alla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico...da soddisfare mediante apposita convenzione..."

- Presentata una C.I.L.A. per ristrutturazione interna in data 26.02.2019 con protocollo CE 2019/29664 a firma del tecnico P***** C***** il cui oggetto dei lavori è rappresentato solo piccole variazioni distributive interne. E' presente il Collaudo e la Comunicazione di Fine Lavori inviata il 10/12/2019 con Prot. CE2019/162217, ma manca il nuovo accatastamento poichè come riferisce il tecnico redattore del permesso al sottoscritto CTU il proprietario non ha controfirmato il docfa che quindi non è stato mai consegnato. Anche in questo permesso, nell'ante operam, sono rappresentati i bagni che sconfinano, rispetto al progetto originario, nel locale adiacente (oggi Farmacia).

-Relativamente alla DIFFORMITA' del Blocco Bagni a confine tra il locale oggetto di perizia ed il locale adiacente a destinazione Farmacia:

Il primo documento disponibile dove compaiono i bagni del ristorante è la DIA in alternativa Prot.102908 del 22/10/2013 n. 69173, questi vengono riportati nei successivi permessi e accatastamenti del ristorante fino ad oggi.

Nella planimetria catastale attuale del locale adiacente a destinazione farmacia la zona relativa ai bagni è graficizzata come "cavedio" e appare parte del ristorante.

Il locale confinante, attualmente occupato da una farmacia, risulta essere stato trasferito tramite asta RG 261/2018 nella configurazione della planimetria catastale attuale.

Non rilevando in atti e nelle ricerche effettuate presso i pubblici uffici permessi urbanistici che abbiano consentito lo scorporo di questa fascia di circa 2,8 m x 1,25 pari a 3,5 mq dal locale che ha dato origine alla farmacia attuale al locale oggetto di perizia (oggi Ristorante) ed essendo i due subalterni confinanti dello stesso proprietario fino alla data dell'accorpamento di questa fascia di confine si ritiene che questo possa essere regolarizzato con una CILA in sanatoria per fusione e frazionamento, per un costo presunto di oneri Comunali

per 291,24 € + 1.000,00 di sanzioni e spese tecniche valutate in 3.000,00 €

Si effettuerà dunque il nuovo accatastamento con le relative spese di 50€ di diritti catastali e spese tecniche stimate in 1.000,00 €.

Per la segnalazione certificata di agibilità, necessaria per la diversa configurazione del locale commerciale rispetto a quella di origine quando era stata emessa certificazione di agibilità, si prevede una ulteriore spesa di oneri di 150,00 € oltre oneri per maggior cubatura in questa sede non determinabili e spese tecniche valutate in 3.000,00 €.

Si dovrà demolire e smaltire la tettoia presente sulla porta di ingresso perchè non presente nei permessi citati per un costo a corpo di 500,00 €.

Si sintetizzano i permessi necessari per la regolarizzazione dell'immobile e i relativi costi indicativi prevedibili.

1) Chiusura procedura condono: Oneri €19.208,00 + Spese tecniche €(iva esclusa) 5.000,00

2) CILA in sanatoria per fusione e frazionamento al fine di regolarizzare la presenza del blocco bagni e della configurazione interna variata in alcuni ambienti nonché della miglior rappresentazione della facciata della zona condonata lungo la via laterale come da rilievo allegato(291,24 + 1.000,00 di sanzioni): Oneri €1.291,24 + Spese tecniche €(iva esclusa) €3.000,00

3) Accatastamento della nuova configurazione interna e per miglior rappresentazione della facciata della zona condonata lungo la via laterale come da rilievo allegato: Oneri €50,00 + Spese tecniche €(iva esclusa) €1.000,00

4) Segnalazione certificata di agibilità: Oneri (€150,00 oltre circa 150,00 per maggior cubatura) €300,00 + Spese tecniche (iva esclusa) €3.000,00€

5) Demolizione e smaltimento tettoia sulla porta di ingresso per un costo a corpo di 500,00 €.

Il tutto per un totale di Oneri per €20.849,24 + Spese tecniche per €12.000,00 + Spese demolizione tettoia per 500,00 € = €33.349,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213

Il bene si trova nel quartiere San Basilio del Municipio IV, in una zona trafficata e caratterizzata da edilizia semi-intensiva. In particolare inserito in un contesto in cui si trovano esercizi commerciali e edifici residenziali, collegamenti dei mezzi pubblici di superficie e a circa 200 metri dalla via Tiburtina. L'immobile si sviluppa al piano terra con un locale commerciale destinato a ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 202.500,00

Il valore immobiliare indicativo della piena proprietà fornito dall'Osservatorio dei Valori immobiliari del Ministero delle Finanze, indica una forbice di valori tra un minimo di 950,00€/mq e un massimo di 1350,00€/mq.

Oltre a questo si è giunti al valore immobiliare del bene per confronto con altri immobili a destinazione commerciale presenti nell'area circostante, tenendo conto della loro localizzazione, dello stato di conservazione, la superficie e della finitura dei locali che fa considerare come valore base per l'immobile specifico, visibile e posto su strada di passaggio oltre che in discrete condizioni quello di 1.350,00 €/mq.

Da questo valore andrà detratto il costo di oneri e spese di regolarizzazione come descritto in perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213	150,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 202.500,00	100,00%	€ 202.500,00
Valore di stima:					€ 202.500,00

Valore di stima: € 202.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche	12000,00	€
Oneri catastali e di Agibilità	20849,24	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese demolizione e smaltimento tettoia ingresso	500,00	€

Valore finale di stima: € 138.775,76

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 03/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Punzi Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Progetto 1953
- ✓ N° 4 Altri allegati - Agibilità Originaria 1953
- ✓ N° 5 Altri allegati - Domanda di Condonò
- ✓ N° 6 Altri allegati - DIA 102908 del 2013
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lettera P.A.U.
- ✓ N° 8 Altri allegati - DIA 2019
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo stato attuale del CTU



- ✓ N° 10 Altri allegati - Configurazione del bene al 1953 ed oggi
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verifica Vincoli
- ✓ N° 12 Altri allegati - A.P.E.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213
Il bene si trova nel quartiere San Basilio del Municipio IV, in una zona trafficata e caratterizzata da edilizia semi-intensiva. In particolare inserito in un contesto in cui si trovano esercizi commerciali e edifici residenziali, collegamenti dei mezzi pubblici di superficie e a circa 200 metri dalla via Tiburtina. L'immobile si sviluppa al piano terra con un locale commerciale destinato a ristorante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene è sito nel quartiere San Basilio, nel IV Municipio di Roma Capitale. Da Piano Regolatore Generale di Roma, l'immobile si trova all'interno di un tessuto urbanistico classificato come "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" T3.L'immobile, visto il PRG, il PTPR, la carta della qualità e i vincoli in rete non presenta vincoli.

Prezzo base d'asta: € 138.775,76



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.775,76

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casale di San Basilio 211-213		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 265, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	150,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione essendo stato ristrutturato di recente con interventi di manutenzione straordinaria (titolo abilitativo CILA) iniziati in data 01/03/2019 e terminati in data 06/12/2019. Il bene necessita però di lavori di manutenzione per la presenza di tracce di umidità.		
Descrizione:	Il bene si trova nel quartiere San Basilio del Municipio IV, in una zona trafficata e caratterizzata da edilizia semi-intensiva. In particolare inserito in un contesto in cui si trovano esercizi commerciali e edifici residenziali, collegamenti dei mezzi pubblici di superficie e a circa 200 metri dalla via Tiburtina. L'immobile si sviluppa al piano terra con un locale commerciale destinato a ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		