

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 1225/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

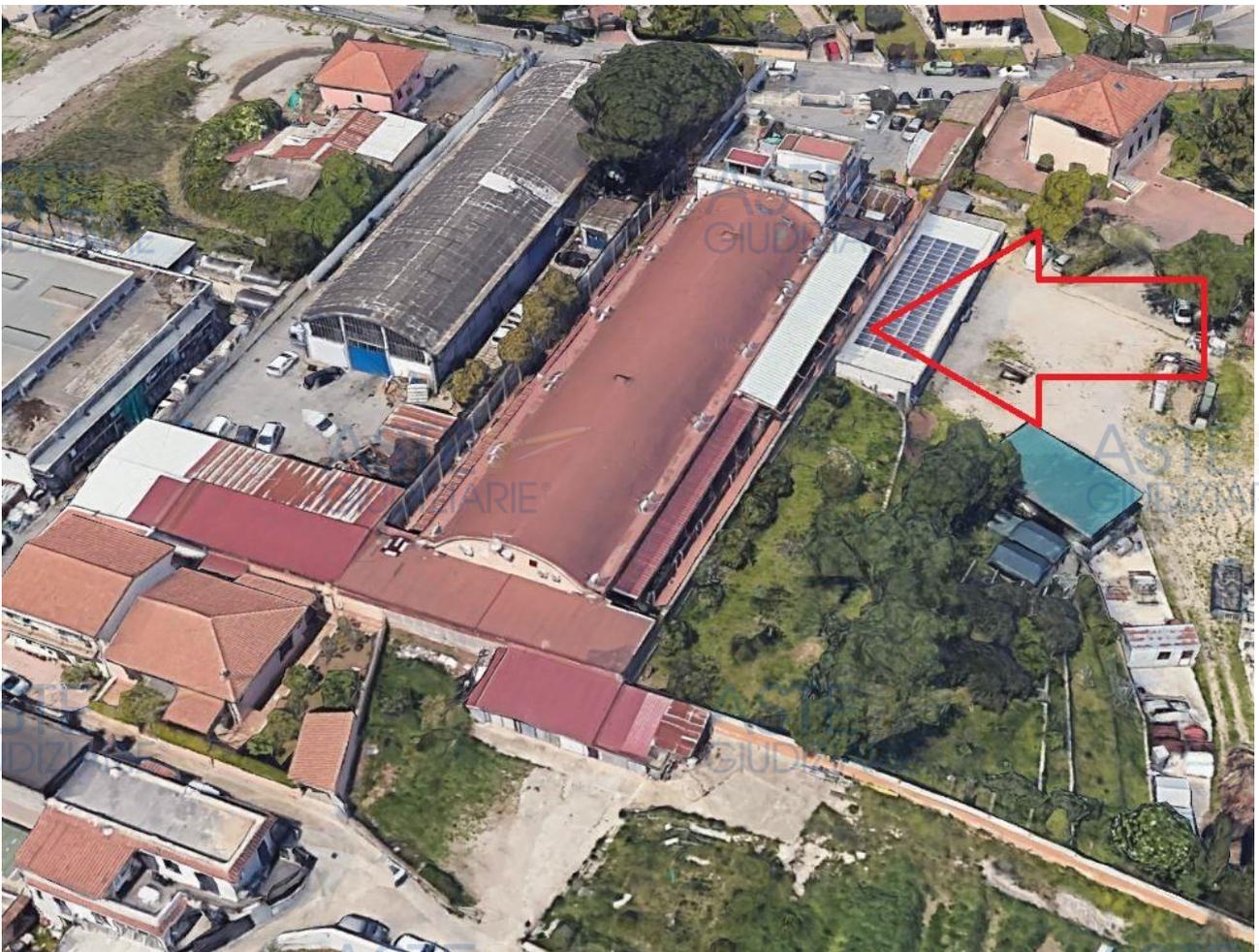
contro

**\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

Codice fiscale: **\*\*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 .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1225/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Ing. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.912674, 12.600734)

---

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso industriale/artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione, posta al piano terra di uno stabile condominiale, contraddistinta con l'interno 8, costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un patio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 657, particella 53, sub. 539, z.c. 6, piano T, int. 8, Cat. A/2, classe 6, vani 2,5, superficie catastale mq 45, rendita € 406,71. L'immobile è ubicato in via Nerina n. 15 in zona La Rustica, nell'area est della città, internamente e a ridosso del GRA. L'area è prevalentemente industriale/artigianale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Stefano Ajello, Notaio in Milano, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 14 dicembre 2022.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: **\*\*omissis\*\***

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

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

### CONFINI

L'immobile confina con appartamento interno 7, vialetto condominiale, appartamento interno 9, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	35,90 mq	38,90 mq	1	38,90 mq	2,90 m	T
Patio	25,60 mq	26,00 mq	0,35	9,10 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le superfici sopra riportate tengono conto delle destinazioni assentite dai titoli edilizi abilitativi consolidati (cfr. paragrafo regolarità edilizia).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1998 al 23/05/2005	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 53, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 14.636,39 Piano T-1
Dal 23/05/2005 al 05/10/2005	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 355,06 Piano T

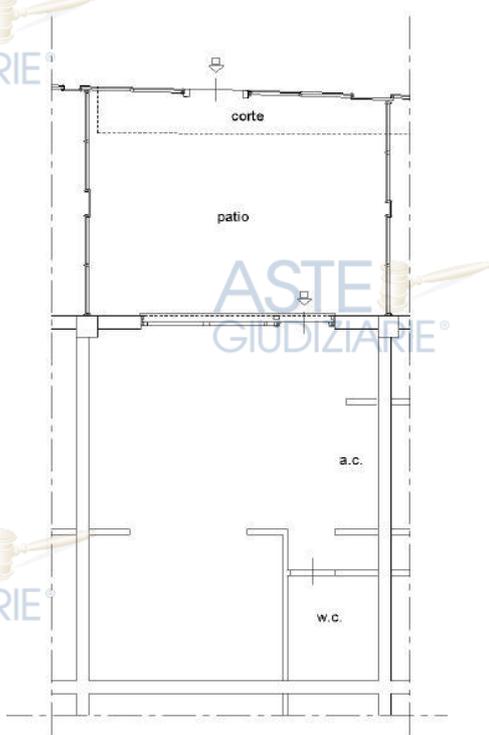
Dal 05/10/2005 al 22/06/2006	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 Rendita € 406,71 Piano T
Dal 22/06/2006	**omissis**	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 406,71 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	657	53	539	6	A2	6	2,5	45 mq	406,71 €	T		

### Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono all'immobile in argomento. Si precisa che l'attuale categoria catastale non corrisponde alla destinazione d'uso legittima (cfr. paragrafo regolarità edilizia). La planimetria attuale è difforme dallo stato dei luoghi per una tramezzatura interna e per la diversa posizione del cancelletto d'ingresso al patio.



(Stralcio planimetria catastale)



(stato dei luoghi)

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato invece presentava degli ammaloramenti degli intonaci sulle facciate.

---

**PARTI COMUNI**

---

L'immobile è inserito in un fabbricato condominiale avente parti comuni con altre proprietà, quali i vialetti di accesso, il piazzale recintato, salvo ulteriori. Risulta depositato il Regolamento di Condominio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 02/12/2005 ai nn. 163955/94081 di formalità.



---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato negli anni '70 del secolo scorso e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da:

Esposizione: su un solo lato;

Altezza interna utile: H 2,9 m;

Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a lastrico solare;

Pareti esterne ed interne: facciate intonacate e rivestite con quarzo plastico, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente gres porcellanato;  
Infissi esterni ed interni: in pvc con vetrocamera con avvolgibili;  
Impianto elettrico, idrico, gas, altri impianti: impianti funzionanti.  
L'impianto di riscaldamento costituito da condizionatori split a pompa di calore.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2000 al 28/06/2006	**omissis**	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Parmegiani Giovanni	24/03/2000	58703	10909
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	29/03/2000	24449	15946
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2006	**omissis**	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tuccari Carlo Federico	22/06/2006	71120	16713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/06/2006	84792	49585
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 12/02/2008  
Reg. gen. 17403 - Reg. part. 3304  
Importo: € 212.250,00  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2022  
Reg. gen. 161825 - Reg. part. 114862  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\***

### **Nota:**

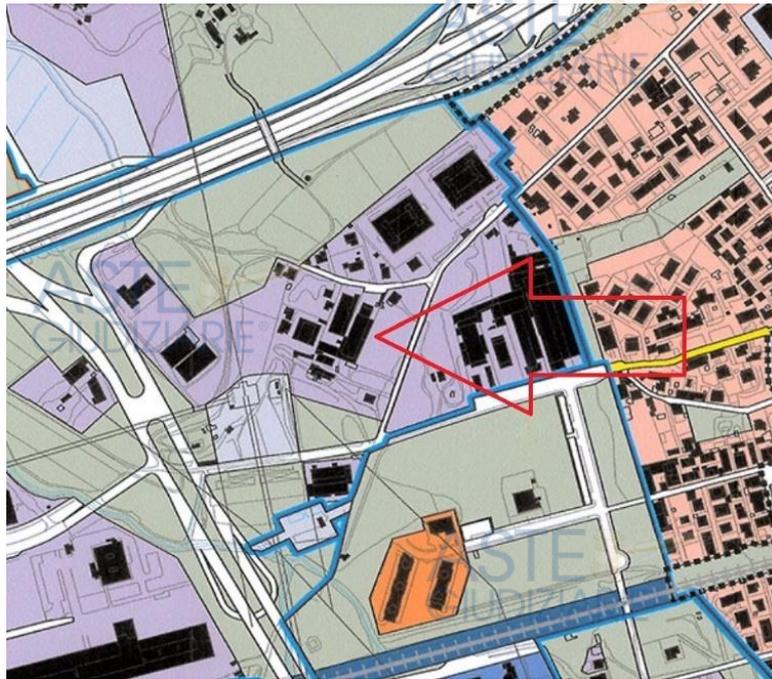
Nell'atto di acquisto sopracitato, trascritto in data 28 giugno 2006 ai n.ri 84792/49585 viene specificato quanto segue:

- l'area su cui insiste la porzione immobiliare venduta è soggetta al vincolo di cui all'art. 10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio istituito con decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 supplemento ordinario n. 28, per essere stata dichiarata bene di interesse storico/archeologico, e pertanto l'efficacia della vendita è sottoposta alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica dell'atto di vendita.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è sottoposta al vincolo di interesse storico ed archeologico di cui all'art. 10 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio istituito con decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 supplemento ordinario n. 28, di cui al Decreto Ministeriale 22 giugno 1991 notificato il 6 maggio 1992, trascritto a Roma I il 2 marzo 1994 al n. 7499 di formalità.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

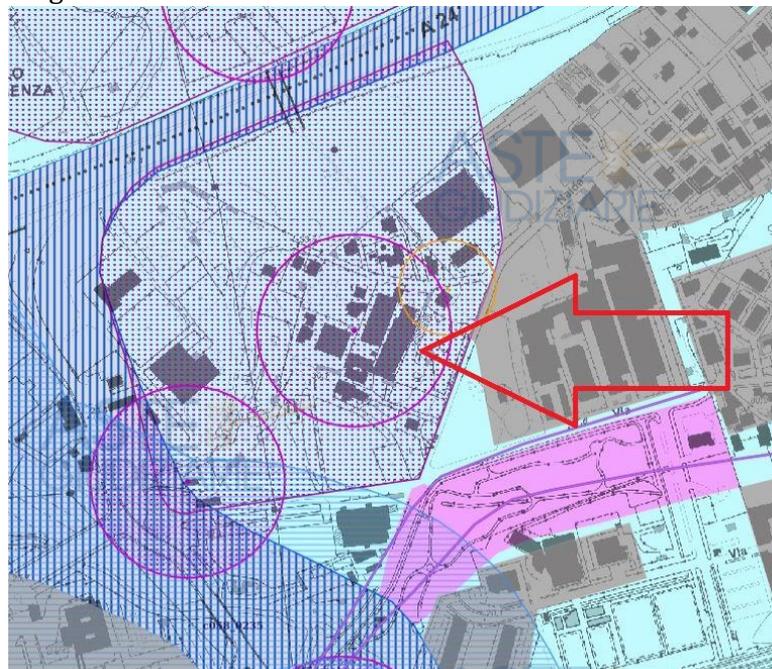
Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile ricade in: 1. Sistemi e regole - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

PTPR Tav. A: area archeologica – ambiti aree Roma.

PTPR Tav. B: area archeologica – ambiti aree Roma.



Si precisa che l'area su cui insiste l'immobile in argomento è sottoposta al vincolo di interesse storico e archeologico di cui all'art. 10 del Codice di Beni Culturali e del Paesaggio istituito con Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 Supplemento Ordinario n. 28, di cui al decreto ministeriale 22 giugno 1991, notificato il 6 maggio 1992, trascritto a Roma 1 il 2 marzo 1994 al n. 7499 di formalità.

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

Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio in oggetto. Il fabbricato cui fa parte l'immobile in argomento è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 910 rilasciata dal Comune di Roma in data 04.06.1971. Successivamente, a seguito di opere senza titolo edilizio abilitativo, sono state richieste e ottenute le concessioni in sanatoria n. 114120 in data 29.05.1998 en. 138147 in data 19.10.1998 dal Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono Edilizio, con destinazione d'uso industriale/artigianale. Infine, il fabbricato ha subito modifiche per cambio di destinazione d'uso e frazionamento in 32 abitazioni, per le quali è stata presentata al Comune di Roma la domanda di sanatoria edilizia prot. n. 183499 in data 10.12.2004, ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in Legge n. 326 del 24.11.2003 e integrato dalla Legge Regionale Lazio n. 12 e n. 18 del 2004. Di tale domanda sono stati versati per intero l'oblazione e gli oneri concessori determinati nella stessa. L'istanza di condono è stata suddivisa e all'immobile in argomento è stata attribuita l'istanza di condono prot. n. 0/555108 sot. 8. Dalla disamina della stessa è emerso che, con prot. QI 2015/82753 del 18.05.2015, veniva comunicato all'esecutata comproprietaria il preavviso di rigetto della domanda di sanatoria, in quanto relativamente al frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale per mq 40,00 di s.u. in via Nerina n. 15 int. 8, su immobile ricadente in area sottoposta a tutela del vincolo archeologico, in data 04.09.2012 si era consolidato il silenzio-rifiuto da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica di Roma, relativamente al parere prot. n. 2011/41967. Allo stato attuale, l'immobile risulta essere una porzione di fabbricato con destinazione d'uso industriale/artigianale assentita dal precedente titolo (concessioni in sanatoria n. 114120 e n. 138147 rilasciate nel 1998). Pertanto, per l'immobile in argomento si può procedere alla regolarizzazione ordinaria del frazionamento mediante CILA, nulla è possibile per sanare la destinazione residenziale, che dovrà essere riportata a laboratorio artigianale, mediante anche l'eliminazione dell'angolo cottura. I costi presunti per i lavori di rimozione dell'impianto dell'angolo cottura di possono stimare in € 1.000,00, quelli per la CILA a sanatoria in € 1.000,00 per la sanzione, € 291,24 per i diritti di istruttoria, € 50,00 per i diritti di deposito della nuova planimetria catastale ed € 2.650,00 per l'onorario del tecnico incaricato della sanatoria e aggiornamento catastale, per un totale complessivo stimato in € 5.000,00.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state fornite le certificazioni di corretta esecuzione degli impianti installati.

L'immobile fa parte del e sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'eventuale aggiudicatario risponde in solido delle spese condominiali insolute per la gestione corrente e l'esercizio dell'anno precedente alla data di aggiudicazione dei beni.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T Unità immobiliare ad uso industriale/artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione, posta al piano terra di uno stabile condominiale, contraddistinta con l'interno 8, costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un patio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 657, particella 53, sub. 539, z.c. 6, piano T, int. 8, Cat. A/2, classe 6, vani 2,5, superficie catastale mq 45, rendita € 406,71. L'immobile è ubicato in via Nerina n. 15 in zona La Rustica, nell'area est della città, internamente e a ridosso del GRA. L'area è prevalentemente industriale/artigianale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona. Pertanto, dalle assunzioni suddette, emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 1.300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T	48,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
Valore di stima:					€ 62.400,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato, considerando che trattasi di un immobile costruito con regolare titolo edilizio abilitativo, a cui sono susseguite opere soggette a condono edilizio, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 6.240,00 (€ 62.400,00 x 10%).

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 62.400,00 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 6.240,00 -
Costi per ripristino a stato legittimo dell'immobile:	€ <u>5.000,00</u> =
Valore a base d'asta	€ 51.160,00 <b>in c.t. € 51.000,00</b>

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi

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 03/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fabrizio Angelilli

**ELENCO ALLEGATI:**

- Estratto di mappa;
- Visura catastale;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione urbanistica-edilizia;
- Atto di provenienza;
- Ispezioni ipotecarie;
- Fonti di ricerca di mercato.

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T  
Unità immobiliare ad uso industriale/artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione, posta al piano terra di uno stabile condominiale, contraddistinta con l'interno 8, costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un patio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 657, particella 53, sub. 539, z.c. 6, piano T, int. 8, Cat. A/2, classe 6, vani 2,5, superficie catastale mq 45, rendita € 406,71. L'immobile è ubicato in via Nerina n. 15 in zona La Rustica, nell'area est della città, internamente e a ridosso del GRA. L'area è prevalentemente industriale/artigianale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica PRG: 1. Sistemi e regole - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. PTPR Tav. A: area archeologica - ambiti aree Roma. PTPR Tav. B: area archeologica - ambiti aree Roma. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. Allo stato attuale, l'immobile risulta essere una porzione di fabbricato con destinazione d'uso industriale/artigianale assentita dal precedente titolo (concessioni in sanatoria n. 114120 e n. 138147 rilasciate nel 1998). Pertanto, per l'immobile in argomento si può procedere alla regolarizzazione ordinaria del frazionamento mediante CILA, nulla è possibile per sanare la destinazione residenziale, che dovrà essere riportata a laboratorio artigianale, mediante anche l'eliminazione dell'angolo cottura, come meglio riportato nella perizia immobiliare.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nerina n. 15, interno 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 53, Sub. 539, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	48,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato invece presentava degli ammaloramenti degli intonaci sulle facciate.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso industriale/artigianale, attualmente adibita impropriamente ad abitazione, posta al piano terra di uno stabile condominiale, contraddistinta con l'interno 8, costituita da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un patio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 657, particella 53, sub. 539, z.c. 6, piano T, int. 8, Cat. A/2, classe 6, vani 2,5, superficie catastale mq 45, rendita € 406,71. L'immobile è ubicato in via Nerina n. 15 in zona La Rustica, nell'area est della città, internamente e a ridosso del GRA. L'area è prevalentemente industriale/artigianale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		