
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 1002/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	8
Confini	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	15
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	16
Patti	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	16



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	31



Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Riepilogo bando d'asta	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1002/2023 del R.G.E.	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T.....	43
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	43
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1.....	43



INCARICO

In data 05/12/2024, il sottoscritto Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 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 Assisi 97/A, piano T (Coord. Geografiche: 41.88057, 12.52717)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.88057, 12.52717)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.88057, 12.52717)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, quartiere Appio-Tuscolano. La zona si trova nell'area est della città.

L'area è dotata di un buon livello di servizi e infrastrutture, collegata al centro di Roma attraverso la via Tuscolana, via Appia Nuova, le linee bus 16 e 590 e la metro A fermata Furio Camillo a 800 mt.

L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di consistenza catastale pari a 78 mq, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) posto al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra. Avente accesso indipendente su strada al civico 97/A.

All'ingresso si accede a un ampio disimpegno, seguito da un corridoio centrale che suddivide lo spazio in sei camerini, separati da pareti divisorie alte 2,40 metri. Nella parte terminale del corridoio, si trova un primo ambiente dotato di doccia, seguito da un antibagno con lavabo e da un bagno con wc.

Altezza interna rilevata con controsoffitti H=3,15 mt.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2025.

Custode delle chiavi: Notaio Prisca De Angelis

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

La cantina è situata al piano seminterrato, all'interno di un'autorimessa con ingresso carrabile dal civico via Assisi n.93, contraddistinta con il numero int. 4, di consistenza catastale pari a 4 mq, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2025.

Custode delle chiavi: Notaio Prisca De Angelis

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Il box auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 4, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Assisi n.93, di consistenza catastale pari a 15 mq, categoria catastale C/6 (autorimesse).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2025.

Custode delle chiavi: Notaio Prisca De Angelis

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà sede in con Atto di Compravendita, notaio Averoldi Giovanni di Milano, rep. 163441 del 09/01/2019 ha acquistato i beni. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza).

Con atto del 06/11/2019 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata in sede in.

Con atto del 09/11/2020 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata nell'attuale sede in .



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà sede in con Atto di Compravendita, notaio Averoldi Giovanni di Milano, rep. 163441 del 09/01/2019 ha acquistato i beni. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza).

Con atto del 06/11/2019 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata in sede in .

Con atto del 09/11/2020 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata nell'attuale sede in .

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà sede in con Atto di Compravendita, notaio Averoldi Giovanni di Milano, rep. 163441 del 09/01/2019 ha acquistato i beni. (cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza).

Con atto del 06/11/2019 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata in sede in .

Con atto del 09/11/2020 notaio Morichelli Vertere di Aulla la società si è trasformata nell'attuale sede in .



CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

L'immobile confina con via Assisi, negozio sub. 5 e distacco su civico 99, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

La cantina confina con corridoio d'accesso, cantina int. 3, terrapieno, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Il box auto confina con i box nn. 3 e 4, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	63,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata



nella misura:

del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto,

del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica aggiornata.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1988 al 31/12/2001	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Superficie catastale 78 mq Rendita € 2.365,58 Piano T
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Superficie catastale 78 mq Rendita € 2.365,58 Piano T
Dal 30/05/2005 al 21/10/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6 Categoria C1, Cons. 66 Piano T
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Piano T
Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Piano T
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 2.356,58 Piano T
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Superficie catastale 78 mq Rendita € 2.365,58 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.



Variazione del 05/06/2014 in atti dal 05/06/2014 Classamento (n. 63834.1/2014).

Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/06/2013 pratica n. RM0447544 in atti dal 05/06/2013 (98206.1/2013).

Variazione del 19/07/1991 in atti dal 08/01/1996 giusta rappresentazione grafica (62495/1991).

Variazione del 22/03/1988 in atti dal 12/04/1995 frazionamento ampliamento (n.31351.900/1988).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica aggiornata.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1988 al 30/11/1988		Catasto Fabbricati Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 13,17 Piano S1
Dal 30/11/1988 al 31/12/2001	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Piano S1
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Piano S1
Dal 30/05/2005 al 21/10/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55 Categoria C2, Cons. 3 Piano S1
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Piano S1
Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Piano S1
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 13,17 Piano S1
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3 Categoria C2



		Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 13,17 Piano S1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 19/07/1991 in atti dal 09/01/1996 frazionamento (62491/1991).

Variazione del 22/03/1988 in atti dal 12/04/1995 frazionamento ampliamento (n.31351.900/1988).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica aggiornata.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 30/05/2005 al 21/10/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Piano S1
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Piano S1
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 89,86 Piano S1
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 89,86



		Piano S1
--	--	----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 19/07/1991 in atti dal 09/01/1996 frazionamento (62491/1991).

Variazione del 22/03/1988 in atti dal 12/04/1995 frazionamento ampliamento (n.31351.900/1988).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	930	138	6	3	C1	3	66	78 mq	2365,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Planimetria catastale in atti

La planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma riporta come data di presentazione il 05/06/2013, aggiornata in seguito alla presentazione della pratica edilizia Dia.

Planimetria pregressa data presentazione 19/07/1991. (cfr. 03 planimetrie catastali)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	930	138	55	3	C2	3	3	4 mq	13,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Planimetria catastale in atti

La planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma riporta come data di presentazione il 19/07/1991. (cfr. 03 planimetrie catastali)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	930	138	40	3	C6	5	15	15 mq	89,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Planimetria catastale in atti

La planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma riporta come data di presentazione il 19/07/1991. (cfr. 03 planimetrie catastali)

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Nessuna

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Nessuna

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Nessuno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Nessuno

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

L'immobile, pur essendo in stato di abbandono, si trova in buone condizioni di conservazione. (cfr. 04 documentazione fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile, presenta una grossa infiltrazione ed è in uno stato di conservazione mediocre. (cfr. 4 documentazione fotografica)



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile, si trova in buone condizioni di conservazione. (cfr. 04 documentazione fotografica)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio che si allega. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio che si allega. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio che si allega. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 22/01/2025 Prot. 14941 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 930 e P. lla 138 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 13 Usi civici).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 22/01/2025 Prot. 14941 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 930 e P. lla 138 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 13 Usi civici).



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato come da risposta fornita dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 22/01/2025 Prot. 14941 ove è specificato che "l'immobile di cui Foglio 930 e P. lla 138 non risulta compreso nell'elenco delle aree gravate da usi civici nel territorio di Roma Capitale" (cfr. allegato n. 13 Usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Il Fabbricato

si compone di piano seminterrato dove è presente un'autorimessa con box e cantine.

Piano terra con negozi, due piani residenziali e l'ultimo piano soffitte.

Ha la struttura in cemento armato e i solai in laterocemento.

L'immobile

Il negozio è al piano terra l'altezza utile interna è $H = 4,00$ m con controsoffitti ad $H = 3,15$ m.

Serranda elettrica, porta in vetro d'accesso.

Pavimento in gres formato quadrato.

Il locale è controsoffittato con presenza d'impianto canalizzato per aerazione e impianto termico.

All'ingresso si accede a un ampio disimpegno, seguito da un corridoio centrale che suddivide lo spazio in sei camerini, separati da pareti divisorie alte 2,40 metri.

Nella parte terminale del corridoio, si trova un primo ambiente dotato di doccia, seguito da un antibagno con lavabo e da un bagno con wc.

Impianti non funzionanti, mancanza di energia elettrica. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Cantina in autorimessa posto al piano S1 int. 4.

Porta in metallo, muri perimetrali divisorii in blocchi di mattoni a vista.

Presenta una grossa infiltrazione d'acqua che ha ammalorato tutto il locale.

La consistenza utile è di $Mq\ 3$ e altezza $H = 2,50$. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Box auto in autorimessa posto al piano S1, con serranda manuale. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa in via Assisi n. 93. La consistenza utile è di mq 14 e l'altezza H=3,20. (cfr. Allegato 04 Documentazione Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

L'immobile risulta libero. (cfr. allegato 01 Verbale d'accesso)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero. (cfr. allegato 01 Verbale d'accesso)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero. (cfr. allegato 01 Verbale d'accesso)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Francesca Romana Giordano, notaio in Milano del 16/10/2023.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	quota intera nuda proprietà, salvo usufrutto di Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pesiri Edgardo di Avellino	31/12/2001	35826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2002	12800	8357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2005 al 21/10/2009	l diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tomasetta Mauro di Cervinara	30/03/2005	2949	898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/04/2005	41513	26158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	21/10/2009	458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2009	153426	84481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Averoldi Giovanni di Milano	09/01/2019	163441	70338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/01/2019	4117	2791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	06/11/2019	90743	26062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2019	141374	98696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	09/11/2020	91548	26710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2020	119896	81689
		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 risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Francesca Romana Giordano, notaio in Milano del 16/10/2023.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	quota intera nuda proprietà, salvo usufrutto di Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pesiri Edgardo di Avellino	31/12/2001	35826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2002	12800	8357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2005 al 21/10/2009	diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tomasetta Mauro di Cervinara	30/03/2005	2949	898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/04/2005	41513	26158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	21/10/2009	458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2009	153426	84481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Averoldi Giovanni di Milano	09/01/2019	163441	70338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/01/2019	4117	2791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	06/11/2019	90743	26062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2019	141374	98696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	09/11/2020	91548	26710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2020	119896	81689
		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 risulta attualmente invariata.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Le provenienze ventennali sono evinte dalla Relazione Notarile presente agli atti redatta dal notaio Francesca Romana Giordano, notaio in Milano del 16/10/2023.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/2001 al 30/03/2005	quota intera nuda proprietà, salvo usufrutto di Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pesiri Edgardo di Avellino	31/12/2001	35826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/02/2002	12800	8357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2005 al 21/10/2009	diritto di usufrutto Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tomasetta Mauro di Cervinara	30/03/2005	2949	898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/04/2005	41513	26158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2009 al 09/01/2019	Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	21/10/2009	458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2009	153426	84481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/01/2019 al 06/11/2019	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Averoldi Giovanni di Milano	09/01/2019	163441	70338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/01/2019	4117	2791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/11/2019 al 09/11/2020	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	06/11/2019	90743	26062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/2019	141374	98696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2020 al 25/07/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morichelli Vertere di Aulla	09/11/2020	91548	26710
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/11/2020	119896	81689
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694

Quota: 100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694

Quota: 100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694



Quota: 100
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR. (cfr. allegato 12 Tavole urbanistiche)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR. (cfr. allegato 12 Tavole urbanistiche)



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività.

Carta della qualità: nessuna prescrizione

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR. (cfr. allegato 12 Tavole urbanistiche)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

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.

Il fabbricato è stato edificato con il **progetto n. 46525 del 1957** poi con il **progetto n. 52913 in data 14/07/1988** è stato richiesto per il piano interrato un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa con box. (cfr. allegato 06 Elaborato grafico di progetto), Concessione edilizia n.1404/c del 19/11/1988.

In seguito è stato presentato un progetto di variante con **progetto n. 55893, anno 1990** senza aumento di cubatura e lavori di straordinaria manutenzione. **Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/1991 n. 598/c.** (cfr. allegati 07 e 08).

Il progetto è stato approvato e subordinato ad un **atto d'obbligo** redatto dal notaio Marcello di Fabio di Roma **04/12/1990 rep. 56407, trascritto in data 06/12/1990 nn. 101412/57288**, in cui la società costruttrice si



obbligava a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali a piano interrato con diritto di prelazione per i box da parte dei proprietari residenti. (cfr. allegato 09 Atto d'obbligo).

Certificato di Agibilità n.177 del 26/03/1992 autorizzata con concessione n.598/c del 11/05/1991 prog. variante 55893 del 1990. (cfr. allegato n. 10).

Per il negozio, in data **14/06/2013 al n. prot. 56603** è stata presentata una **DIA in alternativa al Permesso di Costruire** per cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi alle persone con realizzazione di un servizio igienico e nuovo impianto elettrico.

Presentazione **fine lavori in data 18/07/2013** con aggiornamento catastale, ultima planimetria agli atti.

In data **03 settembre 2013**, il dirigente dell'Unità Tecnica del Municipio VII, ha inviato una **raccomandata prot. 79829** al tecnico indicando che l'istanza non era conforme a quanto previsto e la richiesta di presentare i seguenti documenti integrativi:

1) non risulta depositato l'atto d'obbligo notarile registrato e trascritto a mezzo del quale si vincola l'area di proprietà privata ad uso pubblico, come dettato dall'art. 7 comma 6 NTA del PRG vigente, per la differenza di parcheggi pubblici da reperire, calcolati in base all'art. 7 comma 1, nel passaggio da una funzione ad un'altra appartenente a più alta categoria di carico urbanistico;

2) non risulta la congruità del calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;

3) non risulta agli atti il pagamento dei diritti di segreteria dovuti ai sensi della Del. A.C. 49/11;

4) inoltre si precisa che, nell'elaborato grafico a firma del tecnico incaricato, sia in ante che in post operam, la funzione definita è Negozio e non "Commerciale" nell'ante opera e "Servizi" nel post operam.

da consegnare entro 30 gg dalla ricezione della stessa.

Il tecnico che ha redatto la Dia, in data 04/10/2013 prot. n. 91401 ha inviato i documenti integrativi richiesti ed ha affermato che in merito all'atto d'obbligo, *visti i tempi brevi per la redazione della documentazione richiesta la proprietà si sarebbe impegnata a breve termine alla trascrizione di detta documentazione.* (cfr. Allegato 11 Accesso agli atti Dia)

La sottoscritta ha effettuato ispezioni sia sul bene che sul box e non risulta alcuna trascrizione, pertanto il negozio viene valutato come attività commerciale e non come terziario per servizi alle persone. (cfr. Allegato 15 Ispezioni)

Inoltre la DIA per mancanza di tale documento risulta inefficace, pertanto occorrerà sanare le opere eseguite presentando una **Cila in sanatoria**, che ha un costo di **€ 251,24** quale diritti di segreteria e **€ 1.000,00** il costo della sanzione.

Infine è da aggiungere la parcella del tecnico professionista di circa **2.000,00 €**.



Per un totale di € 3.251,24 somma che verrà detratta dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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.

Il fabbricato è stato edificato con il **progetto n. 46525 del 1957** poi con il **progetto n. 52913 in data 14/07/1988** è stato richiesto per il piano interrato un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa con box. (cfr. allegato 06 Elaborato grafico di progetto), Concessione edilizia n.1404/c del 19/11/1988.

In seguito è stato presentato un progetto di variante con **progetto n. 55893, anno 1990** senza aumento di cubatura e lavori di straordinaria manutenzione. **Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/1991 n. 598/c.** (cfr. allegati 07 e 08).

Il progetto è stato approvato e subordinato ad un **atto d'obbligo** redatto dal notaio Marcello di Fabio di Roma **04/12/1990 rep. 56407, trascritto in data 06/12/1990 nn. 101412/57288,**

in cui la società costruttrice si obbligava **a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali a piano interrato con diritto di prelazione per i box da parte dei proprietari residenti.** (cfr. allegato 09 Atto d'obbligo).

Certificato di Agibilità n.177 del 26/03/1992 autorizzata con concessione n.598/c del 11/05/1991 prog. variante 55893 del 1990. (cfr. allegato n. 10).



C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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.

Il fabbricato è stato edificato con il **progetto n. 46525 del 1957** poi con il **progetto n. 52913 in data 14/07/1988** è stato richiesto per il piano interrato un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa con box. (cfr. allegato 06 Elaborato grafico di progetto), Concessione edilizia n.1404/c del 19/11/1988.

In seguito è stato presentato un progetto di variante con **progetto n. 55893, anno 1990** senza aumento di cubatura e lavori di straordinaria manutenzione. **Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/1991 n. 598/c.** (cfr. allegati 07 e 08).

Il progetto è stato approvato e subordinato ad un **atto d'obbligo** redatto dal notaio Marcello di Fabio di Roma **04/12/1990 rep. 56407, trascritto in data 06/12/1990 nn. 101412/57288,**

in cui la società costruttrice si obbligava a **mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali a piano interrato con diritto di prelazione per i box da parte dei proprietari residenti.** (cfr. allegato 09 Atto d'obbligo).

Certificato di Agibilità n.177 del 26/03/1992 autorizzata con concessione n.598/c del 11/05/1991 prog. variante 55893 del 1990. (cfr. allegato n. 10).

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T



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

Spese condominiali

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano per i complessivi tre beni a circa € 3.500,00 vedasi email allegata dell'amministratore.

Importo medio annuo delle spese condominiali per i complessivi tre beni: € 570 in 6 rate da € 95,00.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

Spese condominiali

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano per i complessivi tre beni a circa € 3.500,00 vedasi e mail allegata dell'amministratore.

Importo medio annuo delle spese condominiali per i complessivi tre beni: € 570 in 6 rate da € 95,00.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

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

Spese condominiali

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano per i complessivi tre beni a circa € 3.500,00 vedasi e mail allegata dell'amministratore.

Importo medio annuo delle spese condominiali per i complessivi tre beni: € 570 in 6 rate da € 95,00.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità. (cfr. allegato n. 14 Documentazione condominiale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, quartiere Appio-Tuscolano. La zona si trova nell'area est della città. L'area è dotata di un buon livello di servizi e infrastrutture, collegata al centro di Roma attraverso la via Tuscolana, via Appia Nuova, le linee bus 16 e 590 e la metro A fermata Furio Camillo a 800 mt. L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di consistenza catastale pari a 78 mq, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) posto al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra. Avente accesso indipendente su strada al civico 97/A. Altezza interna rilevata con controsoffitti H=3,15 mt.



All'ingresso si accede a un ampio disimpegno, seguito da un corridoio centrale che suddivide lo spazio in sei camerini, separati da pareti divisorie alte 2,40 metri. Nella parte terminale del corridoio, si trova un primo ambiente dotato di doccia, seguito da un antibagno con lavabo e da un bagno con wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 150.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T	75,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

VALORI UNITARI INDIVIDUATI

Si ritiene opportuno attribuire all'immobile ad uso commerciale il valore unitario di **€ 2.000,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale **Banca dati dell'Agenzia del territorio anno 2024 semestre 2** hanno rilevato che per vendite di **negozi** con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per i **negozi** con stato conservativo Normale ubicate in zona semicentrale/Appio Nocera Umbra codice zona C8 il prezzo oscilla da **1.450,00€/mq a 2.150,00 €/mq** di superficie commerciale.

Il valore medio del negozio è di VM=1.800,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma anno 2025 semestre 1** nella zona di riferimento Tuscolano Q8, per i locali commerciali hanno rilevato un valore da **2.600,00 €/mq a 2.000,00 €/mq**.

Il valore medio del negozio è di VM=2.300,00 €/mq.



Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma** hanno rilevato nella zona di riferimento Zona Appio, Nocera Umbra, per i locali commerciali un valore da **1.581,00 €/mq a 2.305,00 €/mq**.

Il valore medio del negozio è di VM=1.943,00 €/mq.

Dall'esame dei dati sopra riportati, per quanto riguarda il negozio, partendo da un valore pari a **€ 1.800,00/mq** minimo a un massimo di **2.300,00/mq** si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato del locale commerciale pari ad euro **2.000,00/mq** tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 16 Scheda di stima)

Valore di stima negozio **€ 150.000,00** meno i costi della Cila in sanatoria **3.251,24 = 146.748,76**

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	5	%

Valore finale di stima del negozio è € 139.441,322 arrotondato a € 140.000,00 (centoquarantamila euro).

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1**
 La cantina è situata al piano seminterrato, all'interno di un'autorimessa con ingresso carrabile dal civico via Assisi n.93, contraddistinta con il numero int. 4, di consistenza catastale pari a 4 mq, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	4,00 mq	650,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 2.600,00
Valore di stima:					€ 2.600,00

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma** hanno rilevato nella zona di riferimento Zona Appio, Nocera Umbra, la cantina/magazzino hanno rilevato un valore da **458,00 €/mq a 842,00 €/mq**.

Il valore medio della cantina è di VM=650,00 €/mq.

650,00 x 4 mq =2.600,00 euro



Per lo stato mediocre in cui versa il coefficiente di è 0,95 pertanto l'importo è di euro **2.470,00**

Valore finale di stima della cantina arrotondato € 2.500,00 (duemilacinquecento).

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1
Il box auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 4, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Assisi n.93, di consistenza catastale pari a 15 mq, categoria catastale C/6 (autorimesse).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1	15,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
				Valore di stima:	€ 28.500,00

VALORI UNITARI INDIVIDUATI

Si ritiene opportuno attribuire al box in autorimessa il valore unitario di **€ 1.900,00 al mq** individuati secondo i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale **Banca dati dell'Agenzia del territorio anno 2024 semestre 2** hanno rilevato che per vendite di **box** con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:



Per il **box** il prezzo oscilla da **1.700,00€/mq** a **2.450,00 €/mq** di superficie commerciale.

Il valore medio del box è di VM=2.075,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma anno 2025 semestre 1** hanno rilevato nella zona di riferimento zona Tuscolano Q8, i box hanno un valore di **1.650,00 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le **Quotazioni del Borsino Immobiliare di Roma** hanno rilevato nella zona di riferimento Zona Appio, Nocera Umbra, i box hanno un valore che oscilla da **1.622,00€/mq a 2.421,00 €/mq di superficie commerciale.**

Il valore medio del box è di VM=2.022,00 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati, per quanto riguarda il box partendo da un valore pari a **€ 1.650,00/mq** minimo a un massimo di **2.075,00/mq** si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato del box pari ad euro **1.900,00/mq** tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in cui si trova. (cfr. allegato n. 16 Scheda di stima)

Valore di stima box € 28.500,00 (ventottomilacinquecentoeuro)

Riepilogo:

Negoziò.....	euro 140.000,00
Cantina	euro 2.500,00
Box.....	euro 28.500,00

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

Roma, li 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sasso Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale accesso forzoso
- ✓ N° 2 - Visure Catastali
- ✓ N° 3 - Planimetrie catastali



- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 - Elaborato grafico cambio destinazione d'uso
- ✓ N° 7 - Elaborato grafico variante
- ✓ N° 8 - Licenza Edilizia
- ✓ N° 9 - Atto d'obbligo
- ✓ N° 10 - Certificato agibilità
- ✓ N° 11 - Accesso agli atti Dia
- ✓ N° 12 - Tavole urbanistiche
- ✓ N° 13 - Usi civici
- ✓ N° 14 - Regolamento di condominio
- ✓ N° 15 - Ispezioni aggiornate
- ✓ N° 16 - Scheda di stima
- ✓ N° 17 - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, quartiere Appio-Tuscolano. La zona si trova nell'area est della città. L'area è dotata di un buon livello di servizi e infrastrutture, collegata al centro di Roma attraverso la via Tuscolana, via Appia Nuova, le linee bus 16 e 590 e la metro A fermata Furio Camillo a 800 mt. L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di consistenza catastale pari a 78 mq, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) posto al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra. Avente accesso indipendente su strada al civico 97/A. All'ingresso si accede a un ampio disimpegno, seguito da un corridoio centrale che suddivide lo spazio in sei camerini, separati da pareti divisorie alte 2,40 metri. Nella parte terminale del corridoio, si trova un primo ambiente dotato di doccia, seguito da un antibagno con lavabo e da un bagno con wc. Altezza interna rilevata con controsoffitti H=3,15 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio. Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1

La cantina è situata al piano seminterrato, all'interno di un'autorimessa con ingresso carrabile dal civico via Assisi n.93, contraddistinta con il numero int. 4, di consistenza catastale pari a 4 mq, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1

Il box auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 4, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Assisi n.93, di consistenza catastale pari a 15 mq, categoria catastale C/6 (autorimesse).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona " Sistemi e Regole, Sistema Insediativo Città da ristrutturare, Tessuti prevalentemente attività. Carta della qualità: nessuna prescrizione Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1002/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Assisi 97/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, pur essendo in stato di abbandono, si trova in buone condizioni di conservazione. (cfr. 04 documentazione fotografica)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, quartiere Appio-Tuscolano. La zona si trova nell'area est della città. L'area è dotata di un buon livello di servizi e infrastrutture, collegata al centro di Roma attraverso la via Tuscolana, via Appia Nuova, le linee bus 16 e 590 e la metro A fermata Furio Camillo a 800 mt. L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio di consistenza catastale pari a 78 mq, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) posto al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra. Avente accesso indipendente su strada al civico 97/A All'ingresso si accede a un ampio disimpegno, seguito da un corridoio centrale che suddivide lo spazio in sei camerini, separati da pareti divisorie alte 2,40 metri. Nella parte terminale del corridoio, si trova un primo ambiente dotato di doccia, seguito da un antibagno con lavabo e da un bagno con wc. Altezza interna rilevata con controsoffitti H=3,15 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 55, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, presenta una grossa infiltrazione è in uno stato di conservazione mediocre. (cfr. 4 documentazione fotografica)		
Descrizione:	La cantina è situata al piano seminterrato, all'interno di un'autorimessa con ingresso carrabile dal civico via Assisi n.93, contraddistinta con il numero int. 4, di consistenza catastale pari a 4 mq, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Assisi 93, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 930, Part. 138, Sub. 40, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, si trova in buone condizioni di conservazione. (cfr. 04 documentazione fotografica)		
Descrizione:	Il box auto è all'interno di un'autorimessa, contraddistinto con il numero int. 4, è situato al piano seminterrato S1 con accesso carrabile da via Assisi n.93, di consistenza catastale pari a 15 mq, categoria catastale C/6 (autorimesse).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 97/A, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694

Quota: 100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694

Quota: 100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ASSISI 93, INTERNO 4, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/09/2023

Reg. gen. 114005 - Reg. part. 83694

Quota: 100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

