

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 1077/2024

Promossa da:

666666666666
Codice fiscale: *****

Rappresentato e difesa dall'Avv. 666666666666
Pec: 666666666666

Contro:

Eredità giacente 666666666666
Codice fiscale: ¶*****
Curatore dell'eredità giacente di 666666666666

Esperto Estimatore: Arch. Cristiana Pacchiarotti
Custode: Avv. Daniele Bonfà

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1077/2024



Municipio VII



Negoziò sito in Via Avidio Cassio n.26/28



INCARICO

In data 16/06/2025, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e-mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, la sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 23.07.2025 e in data 20.10.2025, procedendo alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, previa verifica della documentazione agli atti ed effettuate le opportune visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, gli Uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, nonché presso gli Uffici del Condonio Edilizio, si espone di seguito il risultato dell'attività svolta

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Avidio Cassio n.26-28, piano T (Coord. Geografiche: 41,86485°N 12,55153°E)



Stralcio web-gis

DESCRIZIONE



SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE: Il bene in esame è un locale commerciale (negoziato) situato in Via Avidio Cassio, nel quartiere Tuscolano, all'interno del Municipio VII di Roma. Il locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n. 26, è composto da una parte antistante costituita da un unico ambiente ed un piccolo spazio destinato ad ufficio, e da una parte retrostante con servizio igienico.

IL QUARTIERE: Il Municipio VII si estende nel quadrante sud-est della città, da Porta San Giovanni fino ai confini comunali, lungo gli assi principali della Via Appia Nuova e della Via Tuscolana. I suoi confini sono così definiti:

- a nord-ovest dalle Mura Aureliane,
- a nord dalla Ferrovia Roma-Cassino-Napoli, dall'ex aeroporto di Roma-Centocelle, da un tratto della Via Casilina e dall'autostrada Roma-Napoli,
- a est dai comuni di Grottaferrata e Frascati,
- a sud dalla Via Appia Nuova e dal comune di Ciampino,
- a ovest dal Parco Regionale dell'Appia Antica.

L'urbanizzazione dell'area ha avuto origine con il piano regolatore del 1909, che prevedeva la realizzazione di fabbricati di modeste dimensioni entro la ferrovia. Tuttavia, le successive modifiche del 1925 e il nuovo piano del 1931 favorirono uno sviluppo più intensivo, specialmente nei quartieri Appio-Latino e Tuscolano, dove si è consolidato un tessuto urbano denso, con palazzi di maggiore altezza e scarsità di spazi verdi. In parallelo, fuori dalle previsioni del piano regolatore, si sono sviluppati insediamenti spontanei e abusivi, tra cui il Quadraro, oltre a borghetti formati da baracche, spesso addossate agli archi degli acquedotti (come in via del Mandrione, alla Caffarella e presso l'Acquedotto Felice).

COLLEGAMENTI E MOBILITA': La mobilità stradale è garantita da un'articolata rete radiale composta da: Via Appia Nuova, Via Tuscolana, Via Anagnina, dalla diramazione dell'autostrada Roma-Napoli tutte intersecanti il Grande Raccordo Anulare (G.R.A.). Il quartiere è ottimamente servito dai mezzi pubblici, grazie alla presenza delle stazioni della metropolitana Linea A, tra cui: San Giovanni, Re di Roma, Ponte Lungo, Furio Camillo, Colli Albani, Arco di Travertino, Porta Furba/Quadraro, Numidio Quadrato, Lucio Sestio, Giulio Agricola, Subaugusta, Cinecittà e Anagnina. È inoltre raggiungibile anche tramite la stazione ferroviaria di Roma Tuscolana, che consente un collegamento rapido con altre aree della città e della regione.

SERVIZI: Via Tuscolana è una delle arterie principali e offre una vasta gamma di servizi che rispondono alle esigenze quotidiane dei residenti.



Foto del quartiere



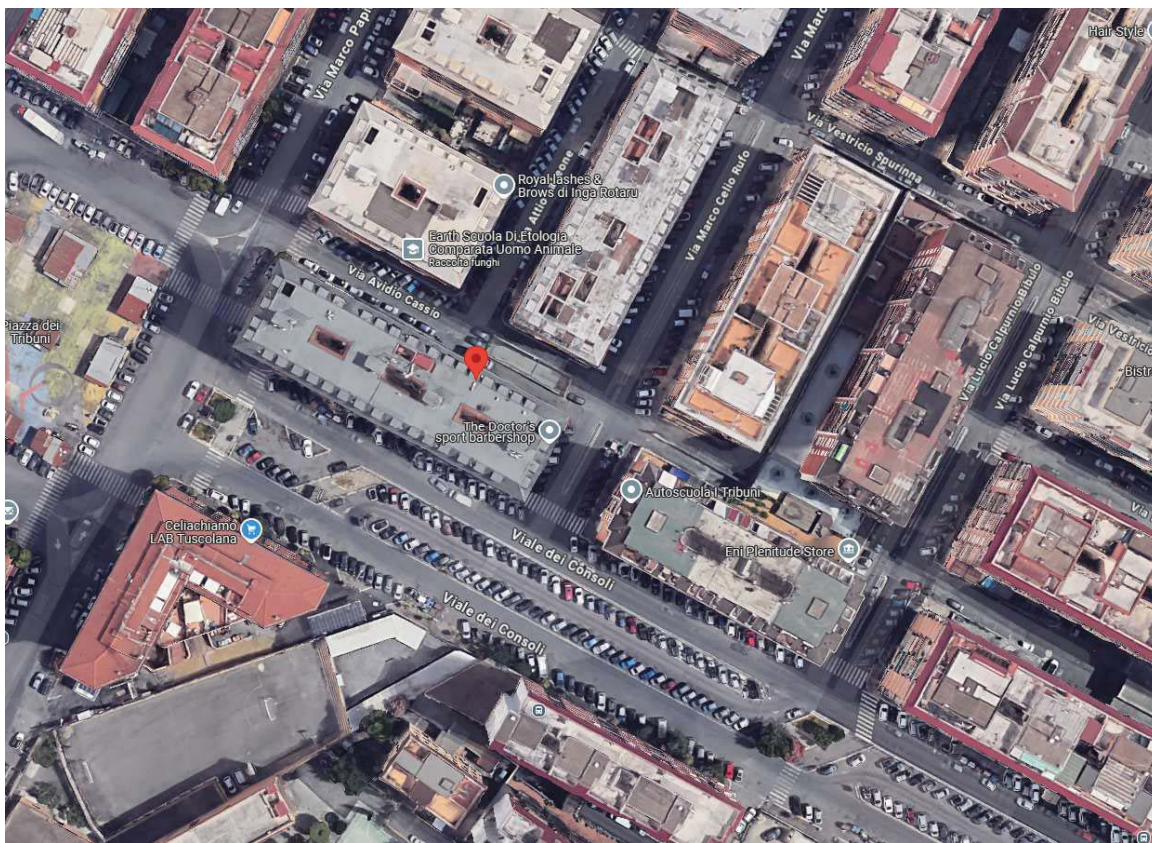
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una curatela di eredità giacente, il Curatore è l'Avv. Patrizia Schifi. Un primo sopralluogo è stato effettuato in data 23/07/2025, alla presenza dell'Avv. Patrizia Schifi (curatore dell'eredità giacente di *****), congiuntamente al custode giudiziario nominato, ma ha dato esito negativo, non essendo stato possibile accedere all'immobile. Successivamente, in data 20/10/2025, è stato eseguito un secondo sopralluogo, con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (Carabinieri) e la presenza di un fabbro, il quale ha provveduto a forzare la saracinesca, consentendo così l'accesso all'interno dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Avidio Cassio n.26-28, piano T



Google maps

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del bene in esame (Notaio Giovanni Vicini, Rep.198511 del 20.02.2002) il debitore esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale, ma che l'acquisto restava escluso, ai sensi dell'art.179 lettera F, del codice civile della comunione vigente con il coniuge Signora *****, la quale espressamente riconosceva e confermava quanto dichiarato. Si precisa inoltre che con Atto di donazione del Notaio Cantamaglia Flaminia, del 15.05.2007 Rep.1173, il Sig. ***** donava la nuda proprietà al figlio *****. Successivamente con Atto di risoluzione consensuale dell'atto di donazione del Notaio Anellini Marco del 11.01.2018 Rep.329, il Sig. ***** tornava ad essere proprietario dell'unità immobiliare in esame.

Il Sig. *****, è deceduto in data *****

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Giovanni Vicini, Rep.198511 del 20.02.2002, la descrizione del bene oggetto di stima con i suoi confini risulta essere il seguente: "*(...) locale negozio, dotato di servizio igienico, sito al piano terreno del fabbricato in Roma, Via Avidio Cassio nn.26/28, confinante con Via Avidio Cassio, con negozio di Via Avidio Cassio n.30, con chiostrina, con negozio di Via Avidio Cassio 24, salvi altri...(...)*"

Prendendo come riferimento il Nord indicato nella planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord con Via Avidio Cassio, ad Ovest con distacco altra proprietà, a Sud con chiostrina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	43,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall' impianto meccanografico al 27/06/1973	***** nata a ***** (**) il ***** ***** nata a ***** (**) il ***** ***** nato a ***** (**) il ***** ***** (CF *****) nato in ***** (**) il *****	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 431, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 77 mq
Dal 27/06/1973 al 20/02/2002	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.356,89 Piano T
Dal 20/02/2002 al 15/05/2007	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni ***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 Regime: bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.356,89 Piano T
Dal 15/05/2007 al 11/01/2018	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** dal 11/01/2018 Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 Regime: bene personale ***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 <u>RICONGIUNGIMENTO</u>	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.356,89 Piano T
Dal 11/01/2018 alla data di stesura della presente Relazione	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** dal 11/01/2018 Diritto di: proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.356,89 Piano T

Dalla visura storica catastale emerge che all'impianto meccanografico del 27/06/1973 l'immobile predecessore risultava avere i seguenti identificativi catastali: Foglio 942 Particella 431 Subalterno 7 - VIA AVIDIO CASSIO n. 26-28-30 Piano T, di circa 77 mq. Successivamente, in seguito al frazionamento del 27/06/1973 in atti dal 01/03/1989 (n. 46286/1973), il bene in esame, acquisisce la superficie e gli identificativi catastali attuali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	942	431	610	4	C1	4	43 mq	48 mq	1356,89 €	T	

Corrispondenza catastale**Non sussiste corrispondenza catastale.**

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato, si sono riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata al Catasto. Nello specifico, si evidenzia che nella planimetria catastale non risultano rappresentate due piccole finestre poste in alto: una all'interno del bagno e una nel vano retrostante. Inoltre, è stato rilevato un muretto basso realizzato nella zona antistante l'ingresso dell'immobile. Per quanto riguarda le due finestre, è plausibile ritenere che non siano state riportate in planimetria in quanto, trattandosi di una rappresentazione in sezione orizzontale ad una quota convenzionale di circa 1 metro dal piano di calpestio, gli elementi architettonici posti più in alto – come appunto le suddette finestre – possono non essere visibili o rilevati nella planimetria catastale.

Per la presenza del muretto basso, trattandosi di un intervento di modesta entità che non ha comportato modifiche strutturali o cambio di destinazione d'uso, si potrà procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

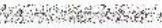
I costi previsti per la regolarizzazione consistono in:

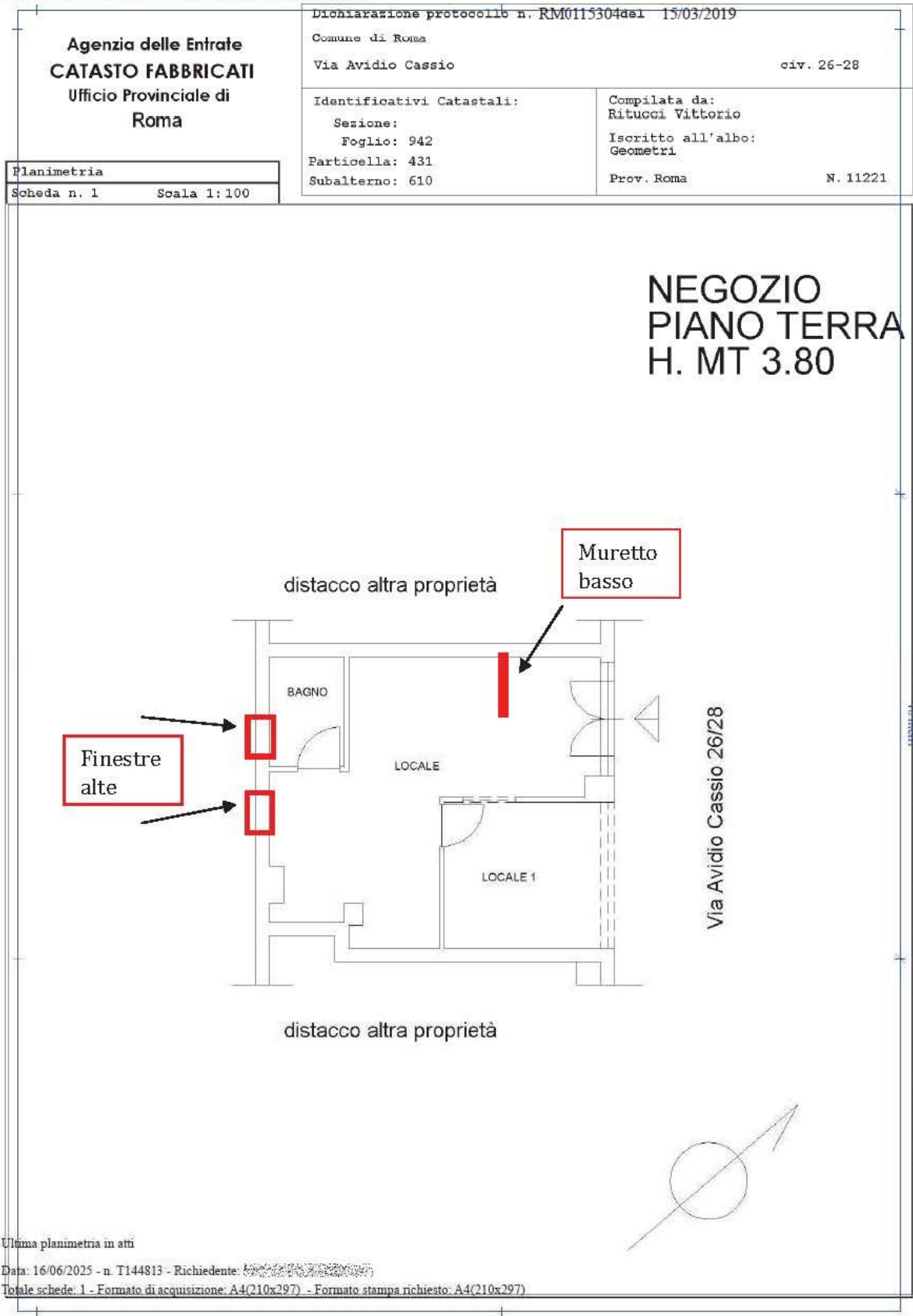
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune (variabili in base al regolamento comunale);
- Oneri per la sanzione pecuniaria, pari a € 1.000,00 (importo fisso previsto per le opere realizzate senza CILA ma conformi alla normativa urbanistica vigente);
- Compenso del tecnico abilitato per la redazione e presentazione della pratica, da concordare direttamente con il professionista incaricato.

Sarà possibile aggiornare la planimetria catastale con il relativo modello DOCFA, in modo da uniformare lo stato di fatto con la documentazione ufficiale depositata.

Costo TOTALE circa € 3.000,00



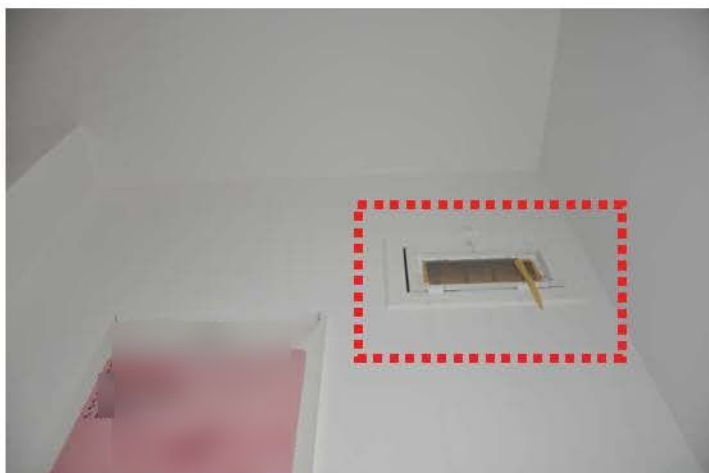
Data: 16/06/2025 - n. T144813 - Richiedente: 



Indicazioni delle difformità



FOTO DELLE DIFFORMITA'



Finestra nella parte retrostante del negozio



Finestra nel bagno



Muretto basso nella parte antistante del negozio



Data: 16/06/2025 - n. T144813 - Richiedente: 

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0115304del 15/03/2019	
		Comune di Roma	
		Via Avidio Cassio civ. 26-28	
Identificativi Catastali:		Compilata da: Ritucci Vittorio	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 942		Prov. Roma	
Particella: 431		N. 11221	
Subalterno: 610			

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100

NEGOZIO
PIANO TERRA
H. MT 3.80

distacco altra proprietà



distacco altra proprietà

Via Avidio Cassio 26/28

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 942 - Particella 431 - Subalterno 610 >
VIA AVIDIO CASSIO n. 26-28 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2025 - n. T144813 - Richiedente: 

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale in atti



PRECISAZIONI

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento, è una eredità giacente di *****

PATTI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso un contratto di locazione stipulato tra il Sig. ***** e la ***** S.r.l.. Il contratto, aveva la durata di sei anni a decorrere dal 13 marzo 2018, con eventuale rinnovo automatico. Il canone di locazione era stabilito in € 3.000,00 annui. Il contratto risultava registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma 5 (Tuscolano) in data 13 marzo 2018, al n. 2407, serie 3T. Il contratto risulta quindi scaduto in data 12.03.2024, e non risulta prorogato. Si fa presente inoltre che la società conduttrice risulta cancellata dal registro imprese in data 13.01.2022

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate all'art. 3 e art.4 del regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici, trascritti in Conservatoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è ubicata in Via Avidio Cassio n. 26/28, in un contesto urbano di tipo semicentrale, caratterizzato da una discreta densità edilizia e da una buona accessibilità sia carrabile che pedonale. L'area è servita da mezzi pubblici, esercizi commerciali e servizi di quartiere, e si colloca in una zona a destinazione mista residenziale e commerciale, con una discreta vivacità economica. Il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima è un edificio pluripiano realizzato presumibilmente tra gli anni '60 e '70, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature in muratura. L'edificio si sviluppa in altezza per sette piani fuori terra, oltre al piano terra.





Edificio in esame

La destinazione d'uso dell'edificio è mista: il piano terra destinato prevalentemente ad attività commerciali e di servizi, con affacci diretti su strada mediante vetrine e saracinesche; i piani superiori ad uso residenziale, accessibili da ingressi separati rispetto alle attività commerciali e serviti da vano scala e ascensore condominiale. L'edificio si caratterizza esternamente per la presenza di superfici finestrate ai piani superiori, alcune delle quali schermate da balconi aggettanti. Le facciate presentano finiture in intonaco civile tinteggiato (marcapiani), con rivestimenti a cortina e pezzame di travertino nella parte basamentale. Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato appare discreto. L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale commerciale (categoria catastale C/1) situato al piano terra, con accesso diretto dal fronte strada attraverso una saracinesca metallica che protegge una vetrina di medie dimensioni. Il negozio è distribuito su un unico livello. Il locale è composto da: un ambiente principale destinato alla vendita o all'accoglienza della clientela, uno spazio delimitato da tramezzi che si affaccia anch'esso su strada un piccolo vano retrostante, un servizio igienico. Le finiture interne sono di tipo ordinario: pavimentazione in pezzame di travertino, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, infissi in pvc sia per l'ingresso che per la vetrina. L'immobile dispone inoltre di due piccole finestre poste in alto, una all'interno del servizio igienico e una nel vano retrostante, che garantiscono un minimo di aerazione.



Ingresso al negozio

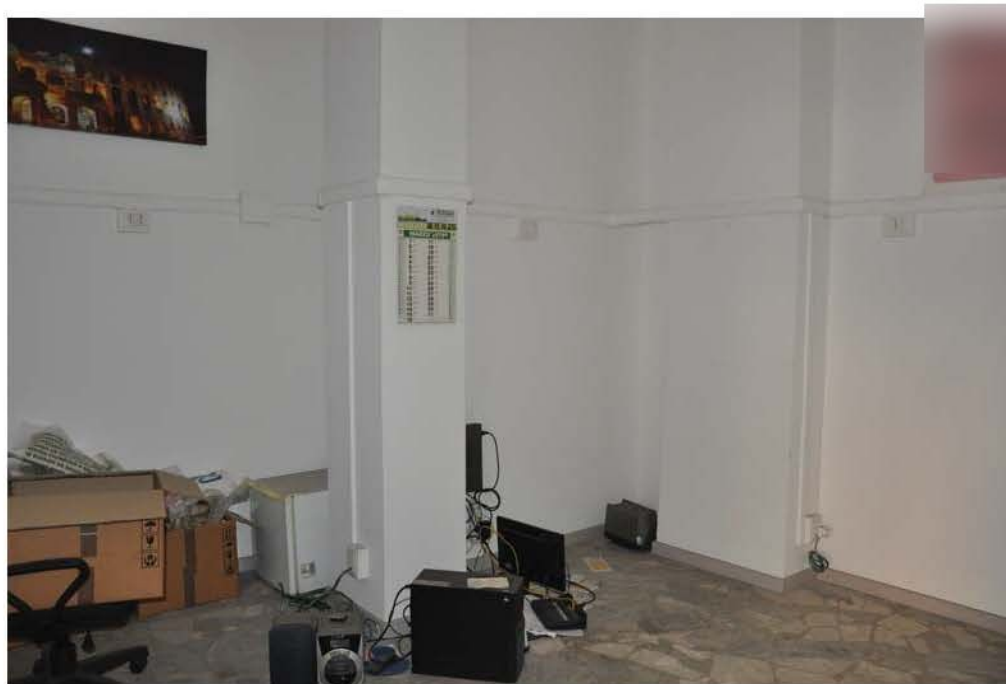




Interno del negozio (parte della vetrina)



Bagno



Parte retrostante del negozio



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2002 al 15/05/2007	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Regime: bene personale	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Vicini	20/02/2002	198511	14436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	27/02/2002	20512	13466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2007 al 11/01/2018	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni ***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 Regime: bene personale	Atto tra vivi - Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flaminia Cantamaglia	15/05/2007	1173	727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	24/05/2007	96979	34182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2018 alla data di stesura della presente Relazione	***** (CF *****) nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Regime: bene personale	Atto tra vivi - Retrocessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anellino Marco	11/01/2018	329	251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	18/01/2018	6837	5007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

L'atto di provenienza ed i due atti successivi sono stati acquisiti e saranno depositati con la presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **27/02/2002** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a CONCESSIONE Concessione a garanzia di mutuo il 27/02/2002
Reg. gen. 20514 - Reg. part. 4852
Quota: 1/1
Importo: € 46.500,00
A favore di: *****
Contro: *****
Capitale: € 93.000,00
Percentuale interessi: 5,15 %
Rogante: Notaio Vicini Giovanni
Data: 20/02/2002
N° repertorio: 198512
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e s.m.i./
Iscritto a Roma il 18/06/2007
Reg. gen. 112200 - Reg. part. 28624
Importo: € 51.658,00
A favore di: GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA
Contro: *****
Capitale: € 25.829,00
Rogante: GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA
Data: 04/06/2007
N° repertorio: 5402081
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI dell'ART.77 DPR 602/73
Iscritto a Roma il 13/01/2009
Reg. gen. 3615 - Reg. part. 1171
Quota: Diritto di usufrutto 1/1
Importo: € 51.658,00
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro *****
Capitale: € 25.829,00
Rogante: GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA
Data: 04/06/2007
N° repertorio: 5402081



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 22/02/2022

Reg. gen. 20620 - Reg. part. 3657

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 93.000,00

A favore di: *****

Contro: *****

Capitale: € 46.500,00

Percentuale interessi: 5,15 %

Rogante: VICINI GIOVANNI

Data: 20/02/2002

N° repertorio: 198512

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE!DI!PIGNORAMENTO!IMMOBILI il 12/11/2024

Reg. gen. 137267 - Reg. part. 102062

Quota: diritto di proprietà 1/1

A favore di: *****.

Contro: *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: **CITTA' CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa- T2.** Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.



Piano Regolatore Generale



COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - aree urbanizzate di PTPR, Tav. C - Tessuto urbano

Piano Territoriale Paesistico Regionale – TAV. B



aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

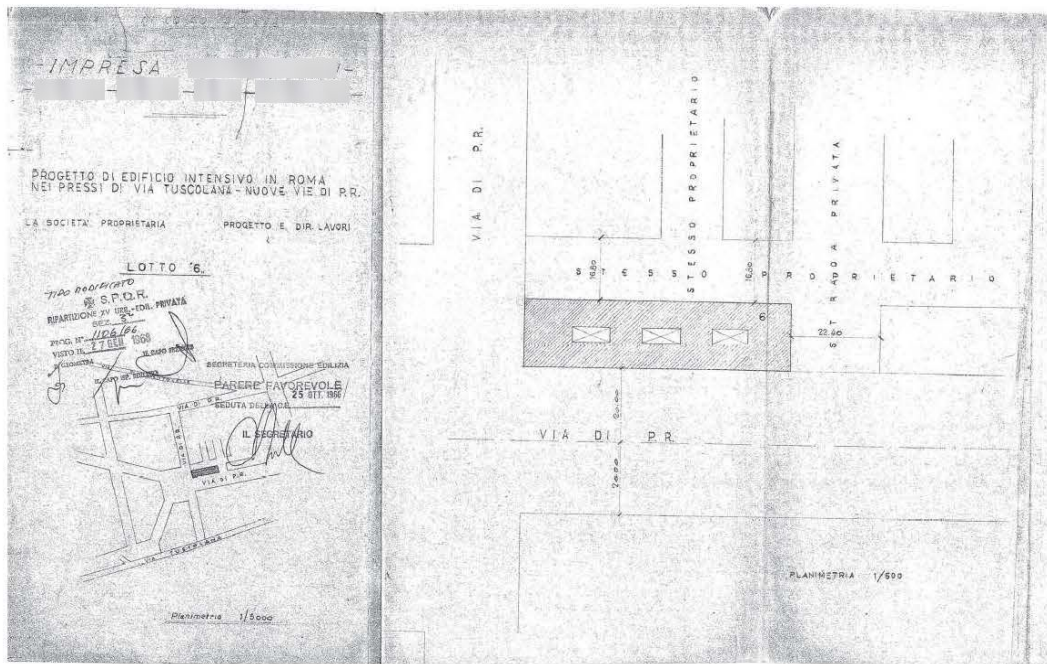
- L'unità immobiliare risulta regolare per la legge n° 47/1985. (Non sono presenti domande di condono edilizio)
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



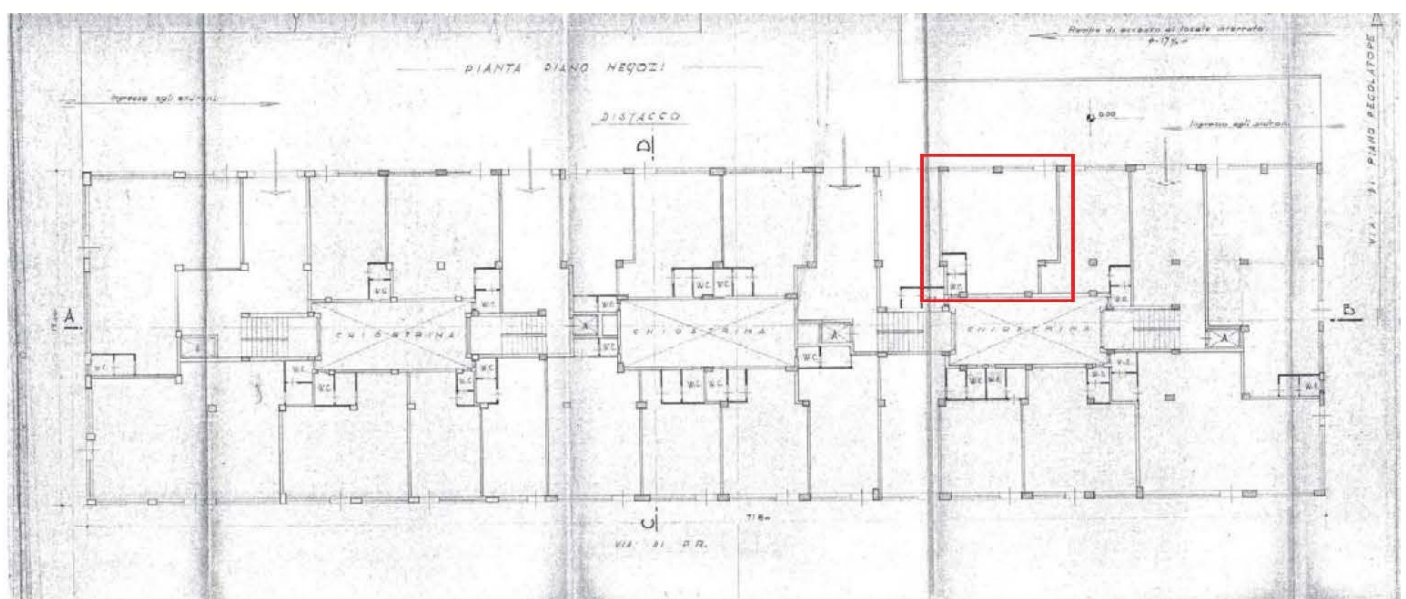
- L'immobile risulta agibile. (E' presente il Certificato di abitabilità)

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato dall'Impresa *****
 ***** , ***** , ***** e ***** , con progetto n.1106/66, parere favorevole della Commissione
 edilizia in data 25 ottobre 1966. Si rappresenta che precedentemente la Società ***** aveva
 presentato alla ripartizione XV del Comune di Roma alcuni progetti di fabbricati adibito a civile abitazione, da
 erigersi sul terreno dove sorge anche il fabbricato in esame. Il Comune rilasciava le regolari licenze a nome
 della Società e delle quali i Signori ***** inoltrarono domande di voltura. E' stata rilasciata la prima licenza
 edilizia - Licenza n.173 prot. 58791 del 04.04.1963 e successiva Licenza edilizia in variante per voltura n.2540
 prot.1106 del 27.11.1968. E' stato rilasciato il certificato di abitabilità n.23 del 13.01.1970



Cartiglio progetto approvato



Pianta piano negozi



Prospetto



Prospetto

CONFRONTO TRA IL PROGETTO APPROVATO E LO STATO DEI LUOGHI

Ai fini della verifica della conformità edilizia, è stata inoltrata formale richiesta al Comune di Roma tramite il portale SUET - Ufficio Archivio Progetti Edilizi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica. A seguito della richiesta, è stato acquisito il fascicolo del progetto edilizio approvato, comprensivo degli elaborati grafici e descrittivi. Dal confronto tra la documentazione progettuale e lo stato dei luoghi si accerta che il locale commerciale oggetto di pignoramento risulta attualmente costituito da un unico ambiente principale, con servizio igienico e antibagno posti nella parte retrostante. Si rileva, inoltre, che l'accesso attuale avviene dal civico n. 26, anziché dal civico n. 28 indicato negli elaborati approvati. Dall'analisi comparativa emergono difformità nella distribuzione interna degli spazi, in particolare:

- il servizio igienico risulta modificato mediante la rimozione dell'antibagno;
- è stata realizzata una chiusura interna che delimita un secondo ambiente, non presente nel progetto originario.



N°

23

IL SINDACO DI ROMA

Rip. XV - Mod. 144

Visti la domanda N. 9966/61, protocollo XV, Rinnovazione presentata da

Impresa

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1937, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del

alveario

autorizzato con progetto N. 58391/62 di tipo medio

della superficie Mq. 1.280 M² 40.000 sita in Via:

Asinara G-14-22-33,

Versato in c/c 1/46000 L. 543.500 per Cons. Gov. bolletta N. 431 Uff. Post. 1081/1082

D I C H I A R A

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE		NOTA VARI	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	totale	area	area	
Piano interrato	Rancio	A mangiagrazie con pulito ipocrite; A cucine; A lavare; 3																
	Locali:	Elettrici																
	negozio	in viale dei Deputati 158-160, 162-164, 166-168, 170, 172-174, -																
		176-178, 180-182, 184-186, 188-190, 192-194, 196-198, 200-202, 204-206, 208-210, 212-214, 216-218, 220-222, 224-226, 228-230, 232-234, 236-238, 240-242, 244-246, 248-250, 252-254, 256-258, 260-262, 264-266, 268-270, 272-274, 276-278, 280-282, 284-286, 288-290, 292-294, 296-298, 300-302, 304-306, 308-310, 312-314, 316-318, 320-322, 324-326, 328-330, 332-334, 336-338, 340-342, 344-346, 348-350, 352-354, 356-358, 360-362, 364-366, 368-370, 372-374, 376-378, 380-382, 384-386, 388-390, 392-394, 396-398, 400-402, 404-406, 408-410, 412-414, 416-418, 420-422, 424-426, 428-430, 432-434, 436-438, 440-442, 444-446, 448-450, 452-454, 456-458, 460-462, 464-466, 468-470, 472-474, 476-478, 480-482, 484-486, 488-490, 492-494, 496-498, 500-502, 504-506, 508-510, 512-514, 516-518, 520-522, 524-526, 528-530, 532-534, 536-538, 540-542, 544-546, 548-550, 552-554, 556-558, 560-562, 564-566, 568-570, 572-574, 576-578, 580-582, 584-586, 588-590, 592-594, 596-598, 600-602, 604-606, 608-610, 612-614, 616-618, 620-622, 624-626, 628-630, 632-634, 636-638, 640-642, 644-646, 648-650, 652-654, 656-658, 660-662, 664-666, 668-670, 672-674, 676-678, 680-682, 684-686, 688-690, 692-694, 696-698, 700-702, 704-706, 708-710, 712-714, 716-718, 720-722, 724-726, 728-730, 732-734, 736-738, 740-742, 744-746, 748-750, 752-754, 756-758, 760-762, 764-766, 768-770, 772-774, 776-778, 780-782, 784-786, 788-790, 792-794, 796-798, 800-802, 804-806, 808-810, 812-814, 816-818, 820-822, 824-826, 828-830, 832-834, 836-838, 840-842, 844-846, 848-850, 852-854, 856-858, 860-862, 864-866, 868-870, 872-874, 876-878, 880-882, 884-886, 888-890, 892-894, 896-898, 900-902, 904-906, 908-910, 912-914, 916-918, 920-922, 924-926, 928-930, 932-934, 936-938, 940-942, 944-946, 948-950, 952-954, 956-958, 960-962, 964-966, 968-970, 972-974, 976-978, 980-982, 984-986, 988-990, 992-994, 996-998, 1000-1002, 1004-1006, 1008-1010, 1012-1014, 1016-1018, 1020-1022, 1024-1026, 1028-1030, 1032-1034, 1036-1038, 1040-1042, 1044-1046, 1048-1050, 1052-1054, 1056-1058, 1060-1062, 1064-1066, 1068-1070, 1072-1074, 1076-1078, 1080-1082, 1084-1086, 1088-1090, 1092-1094, 1096-1098, 1100-1102, 1104-1106, 1108-1110, 1112-1114, 1116-1118, 1120-1122, 1124-1126, 1128-1130, 1132-1134, 1136-1138, 1140-1142, 1144-1146, 1148-1150, 1152-1154, 1156-1158, 1160-1162, 1164-1166, 1168-1170, 1172-1174, 1176-1178, 1180-1182, 1184-1186, 1188-1190, 1192-1194, 1196-1198, 1200-1202, 1204-1206, 1208-1210, 1212-1214, 121																

[illegible]

UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME

Il bene oggetto di stima risulta, catastalmente, derivare dal subalterno n. 7, con una maggiore consistenza originaria, in quanto accorpava i civici 26, 28 e 30. È stata acquisita la planimetria catastale del primo accatastamento, risalente al 1964, presumibilmente riferita alla prima licenza edilizia rilasciata nel 1963.

MODULARIO
F. - Cat. B. 7. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1952, N. 621)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma via Alvidio Cassio 26-28-30
Ditta [illegibile]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Sch. - 0 - 1033327

via Alvidio Cassio

97 82 85

ditto Subalterno

ditto Subalterno

ditto intestato

P. T.
m. 3.20

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

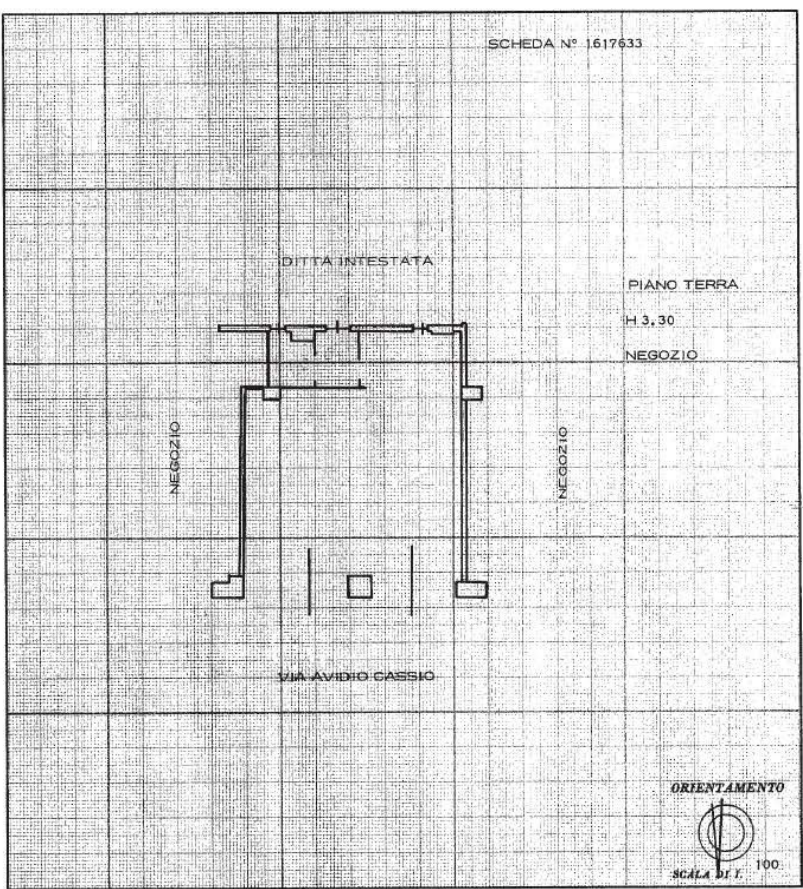
DATA
PROT. N°

Compilata dal [illegibile]
(Catasto-Planim. e servizi del catasto)
Iscritto all'Albo dei [illegibile]
della Provincia di Roma
DATA 5-9-96
Firma: [illegibile]

Planimetria catastale del 1964 (sub 7)

Dalla visura catastale storica emerge che l'attuale configurazione e gli attuali identificativi catastali del bene sono il risultato di un frazionamento effettuato nel 1973. Dall'analisi della planimetria catastale depositata nello stesso anno si rileva che il negozio presentava sostanzialmente la stessa configurazione attuale (salvo modifiche successive), con accesso dai soli civici 26 e 28. Per tale frazionamento non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia; ciò lascia presumere un possibile errore nel primo accatastamento, poiché il progetto originario risulta conforme alla planimetria del 1973.

Data presentazione: 27/06/1973 - Data: 13/09/2025 - n. T35584 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. - C. S. T. - B1		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 15	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1974, N. 617)			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u>		Via <u>AVIDIO CASSIO 26-28</u>	
Ditta <u>[REDACTED]</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
SCHEDA N° 1617633			
			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compiuta dal <u>ING. MARIO ZENONI</u> (Traccia, nome e cognome del tecnico)	
DATA <u>20/6/73</u> PROT. N° <u>[REDACTED]</u>		Inscritta all'Albo dei <u>ING. ROMA</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>20/6/73</u> Firma: <u>[Signature]</u>	

Planimetria non attuale

Data presentazione: 27/06/1973 - Data: 13/09/2025 - n. T35584 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Caustico dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 942 - Particella 431 - Subalterno 610 >
 VIA AVIDIO CASSIO n. 26-28 Piano T

Planimetria catastale del 1973

È stata inoltre effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Municipio VII di Roma e, con nota del 24.09.2025 prot. n. 202600, l'Ufficio Tecnico ha trasmesso la seguente documentazione:

- DIA prot. CL/6128 del 20.01.2011, con elaborato grafico e integrazione prot. CL/29954 del 31.03.2011;
- SCIA prot. CI/23875 del 01.02.2018, con relativo elaborato grafico.

La DIA risulta presentata dal Sig. *****, in qualità di comodatario (come da contratto di comodato d'uso del 04.10.2010), per accorpamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Gli elaborati grafici allegati alla pratica mostrano una planimetria ante operam composta da due ambienti separati e un post operam con accorpamento in un unico ambiente.

La SCIA risulta invece presentata dal Sig. *****, all'epoca proprietario dell'immobile, e riguarda opere di manutenzione straordinaria consistenti in una diversa distribuzione interna degli spazi e nella sostituzione di un infisso ammalorato. Non è stato possibile reperire la relativa comunicazione di fine lavori né il certificato di collaudo finale; tuttavia, è possibile procedere attualmente con la comunicazione di accertamento dello stato dei luoghi, attestando che le opere risultano effettivamente realizzate e conformi a quanto dichiarato nella SCIA.

DIA prot. CL/6128 del 20.01.2011 e successive integrazioni



COMUNE DI ROMA

MUNICIPIO X

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
LEGGE DI CONVERSIONE N. 73 DEL 12.05.2010-12-27
SCIA AI SENSI DELLA LEGGE 30.07.2010

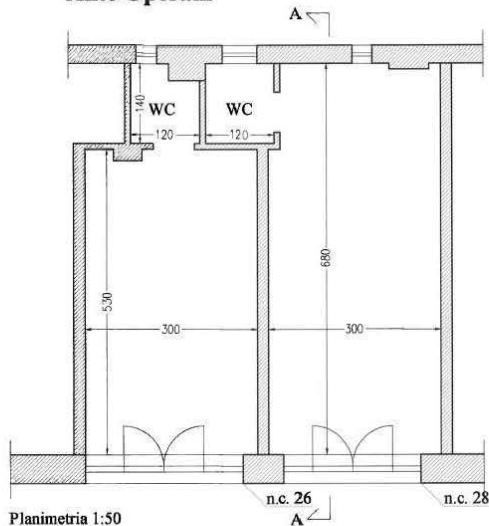
VIA AVIDIO CASSIO N. 26/28



Planimetria

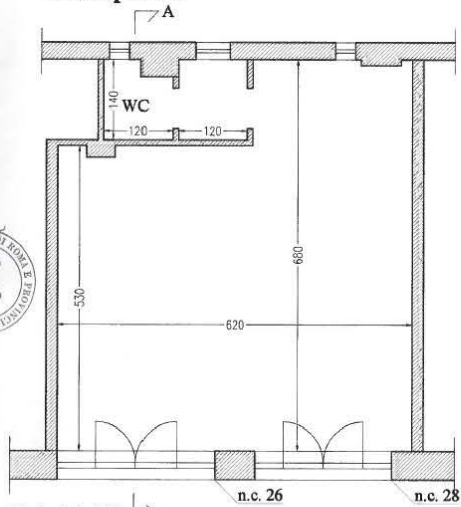


Ante Operam



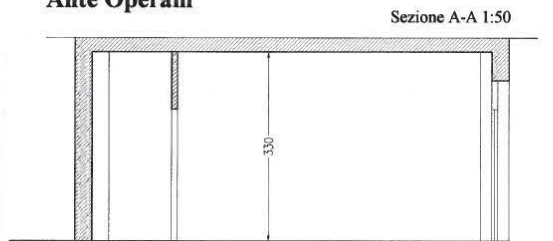
Via Avidio Cassio

Post Operam

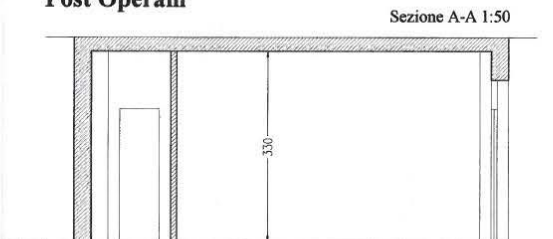


Via Avidio Cassio

Ante Operam



Post Operam



SCIA prot. CI/23875 del 01.02.2018



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.

Non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare in assenza delle necessarie certificazioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che alla data del 05.08.2025 l'Amministratore di condominio mi comunicava che è presente un debito condominiale di circa € 5.800,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Avidio Cassio n.26-28, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.



VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CINECITTA'%20DON%BOSCO%20(PIAZZA%20S.GIOVANNI

Codice zona: D19

Microzona: 116

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	1400	1550	L	13,5	15,8	L
Negozi	Ottimo	2100	2700	L	20,8	25,3	L
Negozi	Normale	1550	2100	L	15,8	20,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE
(siti consultati in data 21.09.2025)

€ 298.000

Prezzo aggiornato

Negozio in vendita

Roma, Via Ponzio Cominio - Piazza Dei Consoli

1 locale 60 Mq 1 bagno

€ 75.000

Prezzo aggiornato

Negozio in vendita

Roma, Via Quinto Novio - Piazza Dei Tribunali

1 locale 60 Mq 1 bagno

€ 199.000

Prezzo aggiornato

Negozio in vendita

Roma, Via Sesto Menas - Piazza Dei Tribunali

1 locale 145 Mq 1 bagno

Valutazioni medie arrotondate € 2.500,00/mq

Considerato che il negozio si trova in discreto stato di manutenzione si prenderà come riferimento il valore medio delle inserzioni immobiliari nello stesso quartier, pari ad: Euro 2.500,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 120.000,00 a tale valore sarà decurtato dell'importo necessario a sanare le difformità individuate (circa € 3.000,00,) e sarà ulteriormente detratto del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e per aggiornare la planimetria catastale arrivando ad un importo arrotondato di € 111.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Avidio Cassio n.26-28, piano T	48,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00
					111.150,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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

Roma, li 14.01.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Giovanni Vicini, Rep.198511 del 20.02.2002
2. Atto di donazione del Notaio Cantamaglia Flaminia, del 15.05.2007 Rep.1173
3. Atto di risoluzione consensuale dell'atto di donazione del Notaio Anellini Marco del 11.01.2018 Rep.329
4. Atto d'obbligo
5. Estratto di mappa
6. Licenze edilizie e Certificato di abitabilità
7. Progetto approvato
8. Elaborati grafici e descrittivi DIA_2011
9. Elaborati grafici e descrittivi SCIA_2018
10. Inquadramento urbanistico
11. Documentazione fotografica
12. Planimetria catastale sub 7
13. Planimetria catastale del 1973
14. Ultima planimetria catastale in atti



15. Visura storica catastale sub 7
16. Visura storica catastale sub 610
17. Contratto di locazione
18. Regolamento di Condominio - tabella millesimale ed estratto conto
19. Visure in Conservatoria – debitore esecutato
20. Visure in Conservatoria - unità immobiliare
21. Quotazione immobiliari
22. Verbale di accesso negativo
23. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica Estimativa



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1077/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Avidio Cassio n.26-28, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 942, Part. 431, Sub. 610, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE: Il bene in esame è un locale commerciale (negozio) situato in Via Avidio Cassio, nel quartiere Tuscolano, all'interno del Municipio VII di Roma. Il locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n. 26, è composto da una parte antistante costituita da un unico ambiente ed un piccolo spazio destinato ad ufficio, e da una parte retrostante con servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

