

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 1090/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1.....	8
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra	8
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra.....	8
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1	8
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1	8
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15



Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 5.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26



Dati Catastali	26
Stato conservativo	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 6	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Stato conservativo	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 7	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Stato conservativo	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Lotto 8	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	39



Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	40
Stato conservativo	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 9	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	44
Stato conservativo	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Stima / Formazione lotti.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	49
Lotto 3	51
Lotto 4	52
Lotto 5	54
Lotto 6	56
Lotto 7	58
Lotto 8	60
Lotto 9	61
Riserve e particolarità da segnalare	63
Riepilogo bando d'asta.....	65
Lotto 1	65



Lotto 2	65
Lotto 3	65
Lotto 4	65
Lotto 5	66
Lotto 6	66
Lotto 7	66
Lotto 8	66
Lotto 9	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1090/2022 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.373,00	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.373,00	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.628,00	68
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 12.973,00	69
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 48.490,00	69
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 63.850,00	70
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 16.435,00	70
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 4.365,00	71
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 1.700,00	71



INCARICO

In data 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 5 - B1, PIANO S1

Box int. 5 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 3 - B2, PIANO S1

Box int.3 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 7 - C1, PIANO S1

Box int.7 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 11 - C2, PIANO S1

Box int.11 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/04/2024.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 16, INTERNO U2, PIANO TERRA

Ufficio con ingresso dal cortile con accesso da via Albert Shweitzer 16, composto da tre stanze, antibagno e bagno

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DON PRIMO MAZZOLARI 224/226, PIANO TERRA

Negozi in via Don Primo Mazzolari 224/226

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 6 , PIANO S1

Magazzino int.6 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 8, PIANO S1



Magazzino int. 8 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Schweitzer 4

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

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERT SCHWEITZER 4, INTERNO 9, PIANO S1

Magazzino int.9 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Schweitzer 4

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 31/05/2024.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI



Il box confina con le cantine 8B e 9B, oltre area di manovra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	. e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 236, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 23 mq Rendita € 76,54 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	236	6	C6	12		23 mq	76,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il box risulta collegato alla adiacente cantina 9B
Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	. sede in diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	sede in), proprieta' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE
Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5
Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)
Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

Per la regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, andrà ripristinata la parete tra esso e la cantina adiacente



Si stima per tale operazione un costo pari ad €3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 22,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)



CONFINI

Il box confina con le cantine 9B e 7B, oltre area di manovra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 237, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 23 mq Rendita € 76,54 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	237	6	C6	12		23 mq	76,54 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	. sede in , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	. sede in proprietà' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 22,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI



Il box confina con le cantine int. 8 e 6, oltre area di manovra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	23,00 mq	1	28,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 240, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 28 mq Rendita € 76,54 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	240	6	C6	12		28 mq	76,54 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	sede in , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	. sede in), proprietà' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,00

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI



Il box confina con le cantine int. 10 e 12, vano scala N, area di manovra

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 241, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 27 mq Rendita € 179,40 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	241	6	C6	12		27 mq	92,65 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	. sede in , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	. sede in), proprietà' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 27,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Superficie 1/1)



CONFINI

L'ufficio confina con le scale M ed N, oltre al cortile di accesso

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	58,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	. e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 59, Zc. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 2.136,84 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	59	6	A10	2	2,5 vani	67 mq	2136,84 €	terra	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ufficio risulta utilizzato ad uso residenziale, con realizzazione di un piccolo angolo cottura nella stanza di ingresso
Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia"

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'ufficio risulta occupato ad uso residenziale senza titolo dal signor
Al riguardo la sottoscritta allega il calcolo della indennità di occupazione, da corrispondere fino alla
aggiudicazione, stimato in €400,00 mensili (All. 13a)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	. sede in , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	sede in), proprietà' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			



	1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 1 il 10/10/2005
Reg. gen. 135877 - Reg. part. 41298
Quota: 1/1
Importo: € 28.608,00
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
Contro
Capitale: € 14.304,00
Rogante: SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC
Data: 27/09/2005
N° repertorio: 4098046

Trascrizioni

- atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma



Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE
Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5
Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)
Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

Per la regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, andrà ripristinata la destinazione d'uso ufficio, attraverso lo smantellamento della cucina presente nella stanza di ingresso

Si stima per tale operazione un costo pari ad €3.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 302,00

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra



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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI

Il negozio confina con via Don Primo Mazzolari, negozio B7, distacco su passaggio verso il cortile interno, cortile interno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	70,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	. e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 38, Zc. 6 Categoria C1 Cl.9 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.966,67 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	38	6	C1	9		75 mq	1966,67 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto al titolo edilizio, il negozio risulta suddiviso in 4 ambienti e sono state realizzate 4 finestre senza titolo Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia"

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	sede in) , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	. sede in), proprietà' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a Roma 1 il 10/10/2005
Reg. gen. 135877 - Reg. part. 41298



Quota: 1/1
Importo: € 28.608,00
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
Contro
Capitale: € 14.304,00
Rogante: SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC
Data: 27/09/2005
N° repertorio: 4098046

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE
Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5
Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)
Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

In difformità dal titolo edilizio approvato, il negozio si presenta suddiviso in 4 locali con tramezzature interne e dotato di 4 finestre, non presenti nel progetto originario (All. 7a).

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, andrà presentata in Comune una SCIA per opere eseguite. Si stima complessivamente in €8.000,00 il costo di tale pratica, comprensivo di:

- reversale comunale
- sanzione per opere eseguite



- contributo sul costo di costruzione
- aggiornamento DOCFA
- parcella al Tecnico incaricato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 755,00

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)



CONFINI

Il magazzino confina su due lati con area di manovra, box int.7 e cantina int.8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	220,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza del bene, si è tenuto conto dello stato attuale
Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 14/10/2024	. e Comune di Roma	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 229, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 241 mq Superficie catastale 261 mq Rendita € 448,08 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

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



				Cens.	a		nza	catasta le			
	668	543	229	6	C2	4		261 mq	448,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il magazzino risulta ridotto di una parte, rispetto al titolo edilizio, ed è stato annesso il vano sottoscala L
Al riguardo, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia"

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si trova in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Il magazzino è locato alla ditta (All. 13b)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1991 al	sede in , diritto di	convenzione



21/12/2000	superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	. sede in), proprieta' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

Per la regolarizzazione edilizia del bene in oggetto (All. 7b), si dovrà presentare una CILA in sanatoria per opere di frazionamento e fusione eseguite

Per tale pratica si stima un costo di €3.000,00 comprensivo di:

- reversale comunale
- sanzione per opere eseguite
- aggiornamento DOCFA
- parcella al Tecnico incaricato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

CONFINI

Il magazzino confina con area di manovra, cantina int.9 e 6, box int.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	108,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per il calcolo della consistenza del bene, si è tenuto conto dello stato attuale
Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 26/03/2021	- e COMUNE DI ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 228, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 280 mq Rendita € 483,40 Piano S1
Dal 26/03/2021 al 14/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 524, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 180,04 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	524	6	C2	5		88 mq	180,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In difformità al titolo edilizio, al magazzino è stato annessa una porzione del magazzino adiacente, oltre al vano sotto scala M, ed è stato realizzato senza titolo un soppalco
Al riguardo, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia"



STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si trova in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	sede in , diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	sede in , proprieta' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc 02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

Per la regolarizzazione edilizia del bene in oggetto (All. 7c), si dovrà presentare una CILA in sanatoria per opere di frazionamento e fusione eseguite e per la realizzazione del wc, oltre a procedere con la demolizione del soppalco realizzato senza titolo

Per tale operazione si stima un costo di €6.000,00 comprensivo di:

- reversale comunale
- sanzione per opere eseguite
- aggiornamento DOCFA



- parcella al Tecnico incaricato
- demolizione e discarica del soppalco

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 755,00

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1

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:

- (Superficie 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)



CONFINI

Il magazzino confina con area di manovra, magazzini int.8 e 10, vano scala M

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2000 al 26/03/2021	. e COMUNE DI ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 228, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 260 mq Rendita € 483,40 Piano S1
Dal 26/03/2021 al 14/10/2024	e COMUNE DI ROMA	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 543, Sub. 525, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 21 mq Rendita € 52,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

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



				Cens.	a		nza	catastal e			
	668	543	525	6	C2	7		21 mq	52,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si trova in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 21/12/2000	sede in diritto di superficie per 1/1; Comune di Roma (CF 02438750586) sede in ROMA (RM), diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	23/12/1991	11382	5464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/01/1992		973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2000 al 14/10/2024	sede in , proprieta' superficiaria per 1/1 ; Comune di Roma sede in Roma (RM), cod fisc	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Ungari Trasatti	21/12/2000	29105	



	02438750586, diritto del concedente per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/2000	100535	65816
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 1 il 13/02/2023
Reg. gen. 16769 - Reg. part. 11883
Quota: 1/1
A favore di via
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma

Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE
Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.



Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato in forza del progetto edilizio n.3838/91, nell'ambito del Piano di Zona 20 Ponte di Nona - comparto 5

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)

Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1
Box int. 5 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.373,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate



* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mq53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11a)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €500,00 €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo garage, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona un valore pari a 800,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:

€/mq $500,00 + 800,00 / 2 = €650,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €14.950,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA mc85,10

Valore di Trasformazione = €53,79 x 85,10 = €4.577,00

€14.950,00 - 4.577,00 = €10.373

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4,	23,00 mq	650,00 €/mq	€ 14.950,00	100,00%	€ 10.373,00



interno 5 - B1, piano S1					
Valore di stima:					€ 10.373,00

Valore di stima: € 10.373,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 7.373,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1
Box int.3 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 237, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.373,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società . ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.



* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11a)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €500,00 €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo garage, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona un valore pari a 800,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:

$$\text{€/mq } 500,00 + 800,00 / 2 = \text{€}650,00$$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €14.950,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA mc85,10

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{€}53,79 \times 85,10 = \text{€}4.577,00$$

$$\text{€}14.950,00 - 4.577,00 = \text{€}10.373,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1	23,00 mq	650,00 €/mq	€ 14.950,00	100,00%	€ 10.373,00
Valore di stima:					€ 10.373,00

Valore di stima: € 10.373,00



Valore finale di stima: € 10.373,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1
Box int.7 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.628,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società. ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società SARFO si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11a)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €500,00 €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo garage, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona un valore pari a 800,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori



sopra descritti:

$$\text{€/mq } 500,00 + 800,00/2 = \text{€}650,00$$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €18.200,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc103,60

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{€}53,79 \times 103,60 = \text{€}5.572,00$$

$$\text{€}18.200,00 - 5.572,00 = \text{€}12.628$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1	28,00 mq	650,00 €/mq	€ 18.200,00	100,00%	€ 12.628,00
				Valore di stima:	€ 12.628,00

Valore di stima: € 12.628,00

Valore finale di stima: € 12.628,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1
Box int.11 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 241, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.973,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona,



per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11a)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €500,00 €/mq

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo garage, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona un valore pari a 800,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:

$$\text{€/mq } 500,00 + 800,00 / 2 = \text{€}650,00$$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo pari ad €17.550,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA mc99,90

$$\text{Valore di Trasformazione} = \text{€}53,79 \times 99,90 = \text{€}4.577,00$$

$$\text{€}17.550,00 - 4.577,00 = \text{€}12.973$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1	27,00 mq	650,00 €/mq	€ 17.550,00	100,00%	€ 12.973,00
				Valore di stima:	€ 12.973,00

Valore di stima: € 12.973,00

Valore finale di stima: € 12.973,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra
Ufficio con ingresso dal cortile con accesso da via Albert Shweitzer 16, composto da tre stanze, antibagno e bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 59, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.490,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.



Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11b)
Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €500,00 €/mq
- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)
Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona, decurtato del 20% per la destinazione ufficio un valore pari a 1040,00€/mq.
- Valore commerciale di sintesi
Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:
 $\text{€/mq } 1040,00 + 850,00 / 2 = \text{€}945,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €63.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc214,00

Valore di Trasformazione = €53,79 x 214,00 = €11.510,00
€63.000,00 - 11.510,00 = €51.490

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra	67,00 mq	945,00 €/mq	€ 63.315,00	100,00%	€ 51.490,00
Valore di stima:					€ 51.490,00



Valore di stima: € 51.490,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 48.490,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra
Negozio in via Don Primo Mazzolari 224/226
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.850,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)



- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 10)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: suburbana/PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)

Codice di zona: E53

Microzona 203

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per NEGOZI variano tra 1.300,00 e 1.900,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.600,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11c)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €660,00 €/mq

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei due valori sopra descritti:

€/mq $1600,00 + 660,00 / 2 = €1130,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €84.750,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc240,00

Valore di Trasformazione = €53,79 x 240,00 = €12.900,00

€84.750,00 - 12.900,00 = €71.850,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra	75,00 mq	1.130,00 €/mq	€ 84.750,00	100,00%	€ 71.850,00
				Valore di stima:	€ 71.850,00

Valore di stima: € 71.850,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 63.850,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1
Magazzino int.6 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 229, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.435,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Societàha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del



diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mq53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11d)
Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €280,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €67.200,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc888,00

Valore di Trasformazione = €53,79 x 888,00 = €47.765,00
€67.200,00 - 47.765,00 = €19.435,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1	240,00 mq	280,00 €/mq	€ 67.200,00	100,00%	€ 19.435,00
Valore di stima:					€ 19.435,00

Valore di stima: € 19.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 16.435,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1
Magazzino int. 8 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.365,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

* * *

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11d)

Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €280,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €35.840,00



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc473,60

Valore di Trasformazione = €53,79 x 473,60 = €25.475,00
€35.840,00 - 25.475,00 = €10.365,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1	128,00 mq	280,00 €/mq	€ 35.840,00	100,00%	€ 10.365,00
				Valore di stima:	€ 10.365,00

Valore di stima: € 10.365,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 4.365,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1
Magazzino int.9 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.700,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto. (All. 2)

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep 11382/5464 del 23/12/1991, la Società ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione, PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, finalizzato alla realizzazione di unità edilizie non



residenziali e accessorie su aree del Comune di Roma, comprese nel piano di zona C20 Ponte di Nona, per l'attuazione della Legge 18/04/1962 n.167, per un totale di mc 3375,00; spettante al Comune di Roma l'edificazione della cubatura residenziale

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 32 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (22/12/2091).

Con Atto d'Obbligo a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 1377 del 27/01/1993 la società si impegna a mantenere immutate le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate

Relativamente al Piano di Zona C20 - PONTE DI NONA, con la recente delibera prot.128206 del 18/06/2024 (All. 2d), il Comune di Roma ha stabilito il Valore Venale = Valore di Trasformazione del diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficiaria del box in oggetto, detraendo il Valore Venale dal più probabile valore di mercato della piena proprietà.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato (All. 11d)
Dalle offerte in vendita per beni simili nella zona Ponte di Nona, la scrivente ha rilevato un valore medio pari ad €280,00 €/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €5.880,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
mc77,70

Valore di Trasformazione = €53,79 x 77,70 = €4.180,00
€5.880,00 - 4.180,00 = €1.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 9 - Magazzino Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1	21,00 mq	280,00 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 1.700,00
Valore di stima:					€ 1.700,00

Valore di stima: € 1.700,00

Valore finale di stima: € 1.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che alla data odierna, non è stato possibile identificare il bene n.10 oggetto di pignoramento, il magazzino censito al foglio 668 part. 543 sub. 527

Questo è derivato dal frazionamento del sub. 228 del 25/03/2021 (All. 5l), che ha generato anche i sub. 524, 525 (entrambi oggetto di pignoramento) e il sub. 526 (non oggetto di pignoramento) (All. 4n); ma non si è riusciti a trovarne l'accesso.
Presumibilmente il bene è stato accorpato alla cantina 2C confinante e non oggetto di pignoramento.

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 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convenzione e Provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Concessione e abitabilità
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali



- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Restituzioni grafiche difformità riscontrate
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - regolamento di condominio ed estratto conto condominiale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori offerte in vendita
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori listino B.I.R.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stima indennità occupazione sub.59 e Contratto di locazione sub.229



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1
Box int. 5 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 7.373,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1
Box int.3 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 237, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 10.373,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1
Box int.7 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 12.628,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1
Box int.11 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 241, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000



Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 12.973,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra
Ufficio con ingresso dal cortile con accesso da via Albert Shweitzer 16, composto da tre stanze, antibagno e bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 59, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 48.490,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra
Negozio in via Don Primo Mazzolari 224/226
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 63.850,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1
Magazzino int.6 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 229, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 16.435,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1
Magazzino int. 8 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)



Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 4.365,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1
Magazzino int.9 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è individuato come di seguito descritto, nell'ambito del PRG adottato dal Comune di Roma Elaborati prescrittivi - SISTEMI E REGOLE - tavola 19 scala 1:10.000
Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 1.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1090/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.373,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 5 - B1, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 236, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Box int. 5 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.373,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 3 - B2, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 237, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Box int.3 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.628,00

Bene N° 3 - Garage			
--------------------	--	--	--



Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 7 - C1, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 240, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Box int.7 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.973,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 241, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il box si trova in stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Box int.11 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.490,00

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 16, interno U2, piano terra		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 59, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre		



Descrizione:	Ufficio con ingresso dal cortile con accesso da via Albert Shweitzer 16, composto da tre stanze, antibagno e bagno
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.850,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Don Primo Mazzolari 224/226, piano terra		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Negozio in via Don Primo Mazzolari 224/226		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.435,00

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 229, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	240,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si trova in buono stato conservativo		
Descrizione:	Magazzino int.6 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.365,00

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 524, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si trova in buono stato conservativo		
Descrizione:	Magazzino int. 8 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.700,00

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 525, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si trova in buono stato conservativo		
Descrizione:	Magazzino int.9 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

