TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, nell'Esecuzione Immobiliare 652/2023 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 5
Dati Catastali ... 6
Precisazioni ... 7
Patti ... 7
Stato conservativo ... 7
Parti Comuni ... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 7
Stato di occupazione ... 8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T ... 8
Provenienze Ventennali ... 8
Formalità pregiudizievoli ... 10
Normativa urbanistica ... 10
Regolarità edilizia ... 11
Vincoli od oneri condominiali ... 13
Stima / Formazione lotti ... 13
Riepilogo bando d'asta ... 20
Lotto Unico ... 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 652/2023 del R.G.E. ... 21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.900,00 ... 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 22

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

INCARICO

All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Arch. Gargiulo Morelli Benedetta, con studio in Via Alessandro Fleming, 99 - 00191 - Roma (RM), email benedetta.gargiulo@gmail.com, PEC b.gargiulomorelli@pec.archrm.it, Tel. 3398780127, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T (Coord. Geografiche: 41.862441, 12.563422)

DESCRIZIONE

L'immobile in esame è un locale commerciale dotato di n. 2 vetrine fronte strada e avente una superficie coperta esterna lorda (SEL) pari a mq 82, sito nel Comune di Roma, con accesso pedonale diretto dalla pubblica via ai civici n. 9 e 11 di Via Lucio Mummio.

Il compendio si colloca nel quadrante sud-orientale della capitale, all'interno del Municipio VII, in una zona di confine tra i quartieri Appio-Latino e Tuscolano, storicamente definiti dallo sviluppo urbanistico avvenuto tra la fine del XIX secolo e la seconda metà del Novecento.

Il contesto urbano di riferimento è caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, con una struttura compatta di edifici in linea e isolati di media altezza, ed è fortemente influenzato dalla direttrice storica della Via Appia e dal consolidamento degli assi viari principali. Tale assetto ha favorito una vocazione mista del quartiere, dove la prevalente destinazione residenziale è integrata da una diffusa e capillare presenza di attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità.

Sotto il profilo delle infrastrutture e della mobilità, la zona vanta un'elevata accessibilità grazie alla vicinanza con la Linea A della metropolitana, in particolare con le stazioni di "Giulio Agricola" e "Lucio Sestio" (poste rispettivamente a circa 750 e 800 metri dall'immobile), che garantiscono il collegamento rapido con il nodo di scambio di Termini e il centro storico. La mobilità è ulteriormente integrata dal trasporto pubblico su gomma, con la fermata della linea 590 situata nelle immediate vicinanze.

Sotto il profilo dei servizi, il compendio è inserito in una maglia urbana ricca di urbanizzazioni secondarie e standard qualitativi elevati: nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti uffici postali, farmacie, strutture di media distribuzione alimentare e plessi scolastici di ogni ordine e grado. Il comfort ambientale dell'area è garantito dal favorevole rapporto tra densità edificata e spazi naturali, data la prossimità con il Parco Regionale dell'Appia Antica e il Parco degli Acquedotti, oltre alla presenza di giardini pubblici di quartiere come i Giardini Piergiorgio Welby. Tale equilibrio tra dotazione infrastrutturale e qualità ambientale conferisce alla zona un'elevata appetibilità sia per le funzioni residenziali che per lo svolgimento di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

a cui è pervenuto:

--per atto di compravendita, a rogito del Notaio Igor Genghini di Roma, del 05/02/2009 e trascritto a Roma 1 il 10/02/2009 al n. 8145 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU foglio 956, particella 364 subalterno 503 della ditta **** Omissis **** passa al Sig.re **** Omissis **** per la piena proprietà bene personale.

CONFINI

Il locale commerciale sito al piano terra, avente acceso da civici numeri 9 e 11 di Via Lucio Mummio, dalla superficie commerciale di circa metri quadrati ottantadue, composto da un vano, locale laboratorio, w.c. ed anti w.c., confina con Via Lucio Mummio, con cortile condominiale, con negozio al civico numero 13 di Via Lucio Mummio, salvo altri.

CONSISTENZA

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	73,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	4,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	82,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede di sopralluogo eseguito in data 16/12/2025 è stato accertato che la superficie commerciale (superficie convenzionale complessiva) legittimata della porzione immobiliare è pari a mq 82.

Come meglio illustrato nelle sezioni "Regolarità Edilizia" e "Dati Catastali", l'attuale identificazione catastale dell'immobile deriva dalla fusione dei subalterni 1 e 2, eseguita nell'anno 2006, con conseguente costituzione dell'attuale subalterno 503.

Dalla documentazione acquisita presso il Municipio VII (prot. n. CI/37801 del 23/02/2026, rep. n. 3007) risulta che la predetta fusione è stata effettuata esclusivamente sotto il profilo catastale e non risulta assistita dal corrispondente titolo edilizio. Pertanto, l'attuale configurazione catastale non trova riscontro nella documentazione urbanistico-edilizia agli atti dell'Amministrazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/11/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 956, Part. 364, Sub. 1,2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4 Piano T
Dal **28/11/2002** al **16/05/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 956, Part. 364, Sub. 1,2 Categoria C1 Cl.4 Piano T
Dal **16/05/2006** al **05/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 956, Part. 364, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 62 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.956,44 Piano T
Dal **05/02/2009** al **24/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 956, Part. 364, Sub. 503, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 62 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.956,44

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

		Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il periodo di rilevazione si conclude alla data 24 Febbraio 2026, di cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato "Catasto_Estratto Mappa Visura Storica e Planimetrica") dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione originaria: all'impianto meccanografico depositato il 10/07/1962 risultavano censite le seguenti unità immobiliari:

-- Foglio 956, particella 364, subalterno 1 – categoria C/1, classe 4, consistenza mq 24;

-- Foglio 956, particella 364, subalterno 2 – categoria C/1, classe 4, consistenza mq 29.

Entrambe risultavano intestate all'I.N.P.D.A.I. – Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali, per la piena proprietà come dai Mod. B e Mod. 1 scheda n. 0429253 e scheda n. 049254 (rif. allegati catastali).

Con pratica di variazione n. RM0397916 in atti dal 16/05/2006 (denuncia di variazione n. 55675.1/2006), veniva effettuata la fusione dei subalterni 1 e 2. A seguito della suddetta fusione, i subalterni 1 e 2 venivano soppressi e veniva costituito il nuovo subalterno 503, riportato in tabella.

Successivamente, in data 16/05/2007, risulta registrata variazione nel classamento (n. 45474.1/2007) senza modifica della consistenza.

In data 27/02/2026 la sottoscritta ha altresì presentato formale istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Provinciale Territorio, al fine di acquisire copia della pratica DOCFA n. 55675.1/2006 del 16/05/2006, relativa alla fusione dei subalterni originari 1 e 2 e alla costituzione del subalterno 503, nonché della documentazione catastale storica correlata (rif. allegati catastali).

Dalla documentazione acquisita presso il Municipio VII (prot. n. CI/37801 del 23/02/2026, rep. n. 3007) risulta che la predetta fusione è stata effettuata esclusivamente sotto il profilo catastale e non risulta assistita dal corrispondente titolo edilizio. Pertanto, l'attuale configurazione catastale non trova riscontro nella documentazione urbanistico-edilizia agli atti dell'Amministrazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	364	503	5	C1	4	62 MQ	69 mq	1956,44 €	T	

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d330092201feca3

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge n.302/98, riportata nel certificato notarile del 22/06/2023, a timbro e firma del Notaio Federico Colletti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta completa.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti particolari ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive complessivamente carenti, con diffusi segni di degrado delle finiture e degli impianti, rendendo necessari interventi di ripristino e adeguamento.

PARTI COMUNI

Dai vari accessi eseguiti da parte del Custode e dell'attuale Proprietà è emerso che l'unità immobiliare non fa parte di un condominio formalmente costituito e, pertanto, non risultano quote millesimali, regolamento condominiale né un'amministrazione condominiale di riferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16 Dicembre 2025 è stato rilevato quanto appresso descritto:

-Qualità, stato di conservazione e caratteristiche esterne dei fabbricati:

L'immobile è un locale commerciale, dotato di n. 2 vetrine fronte strada con accesso indipendente da via Lucio Mummio, strada secondaria con scarso flusso veicolare e pedonale.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura (presumibilmente blocchi di tufo o laterizi), con

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

tamponature esterne intonacate. Il prospetto esterno dell'edificio si presenta in uno stato di conservazione mediocre, con presenza di scritte vandaliche e segni di ammaloramento localizzati sulle superfici dei prospetti di confine.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale destinato alla vendita e al consumo sul posto, oltre a un vano tecnico adibito a laboratorio con presenza di canna fumaria.

La pavimentazione dell'intera area commerciale è realizzata in piastrelle di ceramica con posa diagonale "a scacchiera" (bianco e antracite). Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore neutro, con una porzione del bancone rivestita in pannelli decorativi e superfici lavabili in ceramica nelle zone di lavorazione.

Le porte interne di comunicazione con i vani accessori sono in legno tamburato di colore scuro, mentre l'infisso d'ingresso è in metallo e vetro di sicurezza.

L'immobile è dotato di impianto di illuminazione a incasso e plafone, impianto di climatizzazione estiva/invernale con unità esterna e diffusori interni tipologia SPLIT, oltre a sistema di ventilazione forzata. La zona lavorazione è equipaggiata con canna fumaria esterna in acciaio coibentato per lo smaltimento dei fumi del forno.

Non si rilevano cantine o posti auto di proprietà esclusiva nel compendio.

Tipologia immobile: Commerciale / Economico

Stato di conservazione interno: Normale (ordinaria manutenzione legata all'uso operativo)

Stato di conservazione esterno: Scadente / Mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUCIO MUMMIO 9-11, 00175, PIANO T

Dal sopralluogo svolto il giorno 16 dicembre 2025, l'immobile risulta occupato dall'attività commerciale del debitore **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 22/11/2002 al 05/02/2009</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto Amministrativo Decreto di Trasferimento dalla Ditta I.N.P.D.A.I.</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ministero Economia e Finanze</td><td>22/11/2002</td><td>219</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate Roma 1	10/02/2009		8143
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/02/2009** al **22/06/2023**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Igor Genghini	05/02/2009	19079	7255
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate Roma 1	10/02/2009		8145
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 5	09/02/2009	2324	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Di seguito come dichiarato dal Notaio Federico Colletti nella certificazione notarile sostitutiva:

Nel ventennio preso in esame dalla data del 22/06/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

all'esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, pervenne in virtù dei seguenti titoli:

--per quota 1/1: atto di compravendita a rogito del Notaio Igor Genghini di Roma del 05/02/2009 rep.n. 19079/7255 trascritto in data 10/02/2009 ai nn. 8145 da potere di **** Omissis **** (proprietà 1/1);

Nel corso della titolarità in capo alla **** Omissis ****, in data 16/05/2006 veniva presentata denuncia di variazione catastale n. 55675.1/2006, con la quale si procedeva alla fusione dei subalterni 1 e 2 del Foglio 956 particella 364, con soppressione degli stessi e costituzione del nuovo subalterno 503.

Tale operazione ha avuto natura esclusivamente catastale e non ha comportato trasferimento di diritti reali né interruzione della continuità delle trascrizioni, permanendo la piena proprietà in capo alla medesima **** Omissis **** sino alla successiva vendita del 05/02/2009 in favore dell'attuale esecutato.

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

L'atto di provenienza è stato inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 10/02/2009
  Reg. gen. 16434 - Reg. part. 4968
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00
  Percentuale interessi: 3,01 %
  Rogante: Igor Genghini
  Data: 05/02/2009
  N° repertorio: 19080
  N° raccolta: 7256

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 22/06/2023
  Reg. gen. 78439 - Reg. part. 57548
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalle ispezioni ipotecarie da me eseguite in data 16/02/2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli verranno calcolati dal delegato contestualmente all'aggiudicazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.): Art.44, Art.45, Art.47

L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04.

L'immobile non è censito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. – Elaborato grafico G1 del P.R.G.).

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

-nella Tavola A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

-nella Tavola B: Beni Paesaggistici – Aree Urbanizzate del P.T.P.R.;

-nella Tavola C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare sito in Roma, Via Lucio Mummio, originariamente di proprietà dell'I.N.P.D.A.I. – Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali, è costituito da edifici in linea a prevalente destinazione residenziale con locali commerciali al piano terra.

Gli immobili facenti parte del complesso sono stati oggetto di dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente e trasferiti alla S.C.I.P. – Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l., ai sensi del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001.

Come risulta dall'atto di compravendita del 5 febbraio 2009 a rogito Notaio Igor Genghini, rep. n. 19.079 racc. n. 7.255, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto:

-- risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967;

-- risulta dichiarato abitabile con licenza n. 539 del 2 maggio 1961.

La sottoscritta ha presentato:

-- istanza di accesso agli atti in data 10/05/2024 prot. 95343;

-- ulteriore istanze in data 26/01/2026 prot. 14764 ed in data 17/06/2026 prot. 114740;

presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, al fine di reperire copia della licenza edilizia

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

e del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità n. 539/1961, richiesto con la domanda n. 39267/61 presentata dalla *** autorizzato con progetto n. 40737/59 di tipo popolare della superficie Mq. 5115, Mc. 120120 sito in Via A. Fiamma, Via Papiria, Via L. Mummio, Via T. Collatina, è stato reperito e fa parte degli allegati integrati nel nuovo deposito telematico.

A seguito di convocazione tramite sistema S.I.P.R.E., con appuntamento fissato per il giorno 17/02/2026, in pari data perveniva comunicazione formale prot. n. 30388 con la quale l'Amministrazione dichiarava la non disponibilità e l'irreperibilità della licenza edilizia richiesta, con conseguente annullamento dell'appuntamento.

Sono stati reperiti gli impianti meccanografici depositati in data 10/05/1962 ed i Mod. 1 schede n. 0429253 e n. 0429254 del 08/10/1962 dal Catasto Fabbricati di Roma.

Dal certificato notarile ipocatastale risulta inoltre che l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale per fusione dei precedenti subalterni 364/1 e 364/2, giusta denuncia di variazione n. 55675.1/2006 del 16/05/2006.

Tale variazione catastale attesta esclusivamente l'aggiornamento degli identificativi catastali e non costituisce prova della regolarità urbanistico-edilizia dell'intervento.

In relazione a tale circostanza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti presso il Municipio VII di Roma Capitale con prot. CI/2026/0037801, al fine di verificare l'eventuale esistenza del titolo abilitativo edilizio.

In data 03/03/2026 prot. n. 44818, l'Ispettorato Edilizio del Municipio VII comunica che, a seguito delle verifiche effettuate, non risultano agli atti documenti o pratiche edilizie riferibili all'immobile sopra indicato e ai lavori dichiarati.

Tali modifiche potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01.

All'esito dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche catastali eseguite, non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale.

La presente valutazione viene pertanto resa sulla base della documentazione attualmente disponibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

L'acquirente dovrà:

-- affidare incarico professionale per legittimare la fusione dei due locali con la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, come previsto dal D.P.R. 380/01, presso il municipio di competenza di Roma Capitale al fine di sanare le opere di fusione e per la regolarizzazione delle opere interne, presso il municipio di appartenenza.

Gli onorari del professionista si possono stimare in 2.000 € (duemila/00), oltre agli oneri di istruttoria pari a 291,24 € (duecentonovantuno/24), e alla sanzione amministrativa di 1.000,00 € (mille/00).

Si prevedono un totale di spese professionali, oneri amministrativi pari a ca. 3.291,24 € (tremiladuecentonovantuno/24).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con riferimento agli oneri condominiali, il Custode Giudiziario ha accertato che l'unità immobiliare non fa parte di alcun condominio.

Pertanto, non risultano un'amministrazione condominiale, un regolamento di condominio, tabelle millesimali né una posizione debitoria dell'esecutato nei confronti di un ente di gestione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T
  L'immobile in esame è un locale commerciale dotato di n. 2 vetrine fronte strada e avente una superficie coperta esterna lorda (SEL) pari a mq 82, sito nel Comune di Roma, con accesso pedonale diretto dalla pubblica via ai civici n. 9 e 11 di Via Lucio Mummio. Il compendio si colloca nel quadrante sud-orientale della capitale, all'interno del Municipio VII, in una zona di confine tra i quartieri Appio-Latino e Tuscolano, storicamente definiti dallo sviluppo urbanistico avvenuto tra la fine del XIX secolo e la seconda metà del Novecento. Il contesto urbano di riferimento è caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, con una struttura compatta di edifici in linea e isolati di media altezza, ed è fortemente influenzato dalla direttrice storica della Via Appia e dal consolidamento degli assi viari principali. Tale assetto ha favorito una vocazione mista del quartiere, dove la prevalente destinazione residenziale è integrata da una diffusa e capillare presenza di attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità. Sotto il profilo delle infrastrutture e della mobilità, la zona vanta un'elevata accessibilità grazie alla vicinanza con la Linea A della metropolitana, in particolare con le stazioni di "Giulio Agricola" e "Lucio Sestio" (poste rispettivamente a circa 750 e 800 metri dall'immobile), che garantiscono il collegamento rapido con il nodo di scambio di Termini e il centro storico. La mobilità è ulteriormente integrata dal trasporto pubblico su gomma, con la fermata della linea 590 situata nelle immediate vicinanze. Sotto il profilo dei servizi, il compendio è inserito in una maglia urbana ricca di urbanizzazioni secondarie e standard qualitativi elevati: nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti uffici postali, farmacie,

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

strutture di media distribuzione alimentare e plessi scolastici di ogni ordine e grado. Il comfort ambientale dell'area è garantito dal favorevole rapporto tra densità edificata e spazi naturali, data la prossimità con il Parco Regionale dell'Appia Antica e il Parco degli Acquedotti, oltre alla presenza di giardini pubblici di quartiere come i Giardini Piergiorgio Welby. Tale equilibrio tra dotazione infrastrutturale e qualità ambientale conferisce alla zona un'elevata appetibilità sia per le funzioni residenziali che per lo svolgimento di attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 364, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.900,00
Dal valore di mercato si detraggono:

STATO DA RICONVERSIONE FUNZIONALE E DELLE CARATTERISTICHE LOCALIZZATIVE DELL'IMMOBILE (8%):
in c.t. € 9.350,00 (novemilatrecentocinquanta/00)

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (5%):
in c.t. € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)
(ai sensi dell'art. 1476 C.C.)

SANZIONI AMMINISTRATIVE, SPESE TECNICHE:
in c.t. € 3.300,00 (tremilatrecento/00)

Totale deprezzamento in cifra tonda: € 18.050,00

IL VALORE DEL BENE STIMATO DEPREZZATO IN CIFRA TONDA = € 85.900,00 (ottantacinquemilanovecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T	82,00 mq	1.048,00 €/mq	€ 85.936,00	100,00%	€ 85.900,00
				Valore di stima:	€ 85.900,00

Valore di stima: € 102.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8,00	%

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.300,00	€

Valore finale di stima: **€ 85.900,00**

VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale sito in Roma, alla via Lucio Mummio nn. 9-11, dotato di n. 2 vetrine fronte strada e avente una superficie coperta esterna lorda (SEL) pari a mq 82, con altezza interna m 4,90 (misure desunte da planimetria catastale). La consistenza, per tipologia e dimensioni, è riconducibile al segmento dei negozi di vicinato inseriti in contesto urbano consolidato della periferia est della Capitale, caratterizzato da tessuto edilizio intensivo e presenza diffusa di attività commerciali al piano strada, con domanda prevalentemente locale.

Quotazioni di riferimento

Le fonti disponibili restituiscono i seguenti intervalli di valori unitari per la zona in cui ricade l'immobile:

-- OMI – Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2025 – zona D19 (periferica) "Cinecittà – Don Bosco – Piazza S. Giovanni Bosco" – Negozi:

– posizione commerciale "scadente": € 1.400 – 1.550/m^2
– posizione commerciale "normale": € 2.100 – 2.700/m^2

-- BorsinoPRO – febbraio 2026 – medesima zona OMI – Negozi: € 1.565 – 2.344/m^2

Tali valori costituiscono riferimento di inquadramento generale e devono essere letti con prudenza, poiché esprimono fasce di mercato e non colgono in modo puntuale le specificità dell'unità oggetto di stima (micro-ubicazione, visibilità reale, caratteristiche distributive, stato manutentivo, appetibilità commerciale).

CONTESTO DI MERCATO E RICERCA DEI COMPARABILI

La ricerca di dati di mercato è stata svolta mediante:

• reperimento di dati di compravendita (atti) di locali commerciali comparabili, laddove disponibili;

• reperimento di offerte di vendita (asking price) di unità similari per zona, tipologia e dimensioni.

L'analisi ha evidenziato un mercato non statico: risultano presenti offerte e, ove reperibili, transazioni, con livelli di prezzo che si collocano in un intorno coerente con gli intervalli OMI/BorsinoPRO. Si rileva tuttavia che, come tipicamente accade per il segmento dei negozi di quartiere, i prezzi richiesti presentano margini di trattativa non trascurabili.

Per tale motivo, i prezzi desunti da annunci di vendita sono stati ricondotti a valori presumibilmente negoziabili mediante una riduzione forfettaria del 10%, coerente con lo scostamento medio tra prezzo richiesto

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

e prezzo effettivo rilevato dalla Banca d'Italia nel sondaggio congiunturale sul mercato immobiliare (novembre 2025), pari al 9,4% per le aree urbane del Centro Italia; si adotta dunque un valore prudenziale leggermente superiore (10%) ai fini CTU.

I risultati sono riportati nell'allegato "Elaborazione dati annunci vendita comparabili".

NOTA STORICA SUI LIVELLI DI PREZZO (2009)

Giova notare che l'immobile risulta acquistato nel 2009 dalla SCIP al prezzo di € 151.800 e che le quotazioni OMI del 2009, per la medesima zona, riportavano per negozi in posizione commerciale "normale" valori nell'intervallo € 3.300 – 3.900/m^2 (media circa € 3.600/m^2), quindi sensibilmente superiori a quelli attuali.

Il dato storico non viene assunto direttamente come parametro estimativo (trattandosi di condizioni di mercato non omogenee e lontane nel tempo), ma è utile a rappresentare l'evoluzione del comparto, che nella microzona evidenzia nel lungo periodo una riduzione dei valori unitari rispetto ai massimi del ciclo immobiliare pre-crisi.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Preliminarmente, si precisa che l'immobile non risulta locato, essendo attualmente utilizzato direttamente dal proprietario/esecutato per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti. Non essendo pertanto presente un reddito locativo effettivo né un contratto opponibile a terzi, non è possibile procedere ad una valutazione mediante metodo di capitalizzazione del reddito.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame (negozio di SEL mq 82 con n. 2 vetrine e altezza interna m 4,90), la stima è stata sviluppata mediante un duplice riscontro: (i) confronto di mercato comparativo, basato sui prezzi unitari ricavati da atti di compravendita e da offerte di vendita opportunamente rettificate, e (ii) MCA semplificato (Market Comparison Approach), mediante normalizzazione dei comparabili rispetto alle principali caratteristiche influenti sul prezzo.

(i) Confronto comparativo

I dati desunti dagli atti di compravendita (che rappresentano la fonte più affidabile poiché esprimono prezzi effettivamente contrattati) restituiscono un valore medio ponderato pari a circa € 1.438/m^2. Le offerte di vendita, ridotte del 10% per ricondurle a valori presumibilmente negoziabili, restituiscono un valore medio ponderato pari a circa € 1.552/m^2. Ne deriva un intervallo di mercato coerente, compreso indicativamente tra € 1.440–1.550/m^2, all'interno del quale va collocato il valore unitario del bene oggetto di stima.

(ii) MCA semplificato (normalizzazione dei comparabili)

Per affinare la stima, i comparabili sono stati "ricondotti" alle caratteristiche del bene oggetto, applicando aggiustamenti prudenziali, tra loro indipendenti, riferiti ai principali fattori che incidono sul valore unitario dei negozi di vicinato:

•Dimensione: i tagli molto piccoli (20–40 mq) presentano spesso €/mq più elevati per maggiore appetibilità commerciale; pertanto, nel passaggio a una superficie di mq 82 si applica una moderata rettifica in diminuzione ai comparabili di taglio ridotto.

•Stato conservativo: per unità "nuove/ristrutturate" (che incorporano un contenuto di costo/qualità) si applica rettifica in diminuzione al fine di ricondurle ad uno standard più vicino a quello del bene oggetto.

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

•Micro-ubicazione/distanza: essendo tutti i comparabili collocati nel medesimo ambito urbano e in distanze contenute, l'aggiustamento viene mantenuto contenuto e prudenziale.

Dalla normalizzazione dei comparabili emerge che i valori più significativi (per coerenza di zona e minore necessità di rettifiche) tendono a concentrarsi nell'intorno di € 1.400–1.500/m^2, mentre i valori estremi (sia elevati sia bassi) risultano maggiormente influenzati da tagli molto ridotti e/o da condizioni particolari e, pertanto, sono stati considerati con minore rilevanza ai fini della determinazione del valore unitario.

SINTESI CONCLUSIVA E VALORE UNITARIO ADOTTATO

Dall'analisi dei dati di mercato rilevati emerge che:

•la media ponderata dei prezzi desunti dagli atti di compravendita risulta pari a circa € 1.438/m^2;

•la media ponderata dei valori desunti dagli annunci, opportunamente ridotti del 10%, risulta pari a circa € 1.552/m^2;

•il campione analizzato evidenzia un intervallo di valori compreso tra circa € 1.076/m^2 e € 1.988/m^2, con concentrazione prevalente nell'intorno di € 1.300–1.600/m^2.

L'immobile oggetto di stima presenta tuttavia caratteristiche che ne condizionano l'immediata commerciabilità nel mercato ordinario dei negozi di vicinato:

•configurazione attuale fortemente specializzata per attività di somministrazione alimenti;

•presenza di impianti e layout funzionali ad attività specifica;

•necessità, per un probabile futuro acquirente, di interventi di rimozione attrezzature, adeguamento impiantistico e redistribuzione interna al fine di ricondurre il bene a configurazione commerciale generica;

•superficie pari a mq 82, che non beneficia del premio tipico dei piccoli tagli (20–40 mq) riscontrato in alcuni comparabili;

•collocazione in una strada secondaria con scarso flusso veicolare e pedonale.

Tali elementi giustificano l'adozione di un valore unitario collocato nella fascia inferiore del range risultante dall'analisi comparativa, in posizione prudenziale rispetto alla media degli atti.

Si ritiene pertanto congruo assumere quale valore unitario di mercato: € 1.250/m^2

Tale valore risulta inferiore di circa il 13% rispetto alla media ponderata degli atti (€ 1.438/m^2), riduzione ritenuta cautelativa in considerazione dello stato da riconversione funzionale, delle caratteristiche localizzative dell'immobile e del rischio assunto di mancata garanzia.

VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale: mq 82
Valore unitario adottato: € 1.250/m^2
Valore di mercato: 82 × 1.250 = € 102.500 euro centoduemilacinquecento

Il valore di mercato viene successivamente deprezzato a € 85.900 euro ottantacinquemilanovecento.

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

Gli arrotondamenti effettuati nelle superfici e nei valori unitari sono stati eseguiti ai soli fini espositivi e risultano ininfluenti ai fini del risultato estimativo finale.

ALLEGATI:
- n. 6 annunci di vendita
- n. 6 atti di vendita
- Quotazioni OMI e Borsinopro
- Elaborazione dati annunci vendita comparabili

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 13/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gargiulo Morelli Benedetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo provenienza 2009 (Aggiornamento al 05/02/2009)
- ✓ N° 1 Foto - Inquadramento fotografico_Stato di fatto dei luoghi (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Catasto Estratto Mappa Visure Storiche e planimetriche (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico_Stato di fatto sopralluogo del 16.12.25 (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto e comparabili (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli edilizi Irreperibiltà (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Inquadramento Urbanistico (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e BorsinoPro (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stima - Elaborazioni Dati Annunci Vendita Immobili (Aggiornamento al 13/02/2026)

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Versione Privacy (Aggiornamento al 27/02/2026)

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T
  L'immobile in esame è un locale commerciale dotato di n. 2 vetrine fronte strada e avente una superficie coperta esterna lorda (SEL) pari a mq 82, sito nel Comune di Roma, con accesso pedonale diretto dalla pubblica via ai civici n. 9 e 11 di Via Lucio Mummio. Il compendio si colloca nel quadrante sud-orientale della capitale, all'interno del Municipio VII, in una zona di confine tra i quartieri Appio-Latino e Tuscolano, storicamente definiti dallo sviluppo urbanistico avvenuto tra la fine del XIX secolo e la seconda metà del Novecento. Il contesto urbano di riferimento è caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, con una struttura compatta di edifici in linea e isolati di media altezza, ed è fortemente influenzato dalla direttrice storica della Via Appia e dal consolidamento degli assi viari principali. Tale assetto ha favorito una vocazione mista del quartiere, dove la prevalente destinazione residenziale è integrata da una diffusa e capillare presenza di attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità. Sotto il profilo delle infrastrutture e della mobilità, la zona vanta un'elevata accessibilità grazie alla vicinanza con la Linea A della metropolitana, in particolare con le stazioni di "Giulio Agricola" e "Lucio Sestio" (poste rispettivamente a circa 750 e 800 metri dall'immobile), che garantiscono il collegamento rapido con il nodo di scambio di Termini e il centro storico. La mobilità è ulteriormente integrata dal trasporto pubblico su gomma, con la fermata della linea 590 situata nelle immediate vicinanze. Sotto il profilo dei servizi, il compendio è inserito in una maglia urbana ricca di urbanizzazioni secondarie e standard qualitativi elevati: nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti uffici postali, farmacie, strutture di media distribuzione alimentare e plessi scolastici di ogni ordine e grado. Il comfort ambientale dell'area è garantito dal favorevole rapporto tra densità edificata e spazi naturali, data la prossimità con il Parco Regionale dell'Appia Antica e il Parco degli Acquedotti, oltre alla presenza di giardini pubblici di quartiere come i Giardini Piergiorgio Welby. Tale equilibrio tra dotazione infrastrutturale e qualità ambientale conferisce alla zona un'elevata appetibilità sia per le funzioni residenziali che per lo svolgimento di attività commerciali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 364, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 19-20/03/2003, contro dedotto con Deliberazione n. 18 del 12/02/2008, pubblicato sul BUR Regione Lazio il 14/03/2008 - classifica l'immobile in esame nell'ambito di Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.): Art.44, Art.45, Art.47 L'immobile non è soggetto a vincoli di natura archeologica e paesistica ai sensi del Decreto Lgs. N. 42/04. L'immobile non è censito all'interno della "Carta per la Qualità" (art. 16 N.T.A. – Elaborato grafico G1 del P.R.G.). Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. -nella Tavola A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; -nella Tavola B: Beni Paesaggistici – Aree Urbanizzate del P.T.P.R.; -nella Tavola C: Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Tessuto Urbano.

Prezzo base d'asta: **€ 85.900,00**

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 652/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.900,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Mummio 9-11, 00175, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 364, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1	**Superficie**	82,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive complessivamente carenti, con diffusi segni di degrado delle finiture e degli impianti, rendendo necessari interventi di ripristino e adeguamento.		
Descrizione:	L'immobile in esame è un locale commerciale dotato di n. 2 vetrine fronte strada e avente una superficie coperta esterna lorda (SEL) pari a mq 82, sito nel Comune di Roma, con accesso pedonale diretto dalla pubblica via ai civici n. 9 e 11 di Via Lucio Mummio. Il compendio si colloca nel quadrante sud-orientale della capitale, all'interno del Municipio VII, in una zona di confine tra i quartieri Appio-Latino e Tuscolano, storicamente definiti dallo sviluppo urbanistico avvenuto tra la fine del XIX secolo e la seconda metà del Novecento. Il contesto urbano di riferimento è caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, con una struttura compatta di edifici in linea e isolati di media altezza, ed è fortemente influenzato dalla direttrice storica della Via Appia e dal consolidamento degli assi viari principali. Tale assetto ha favorito una vocazione mista del quartiere, dove la prevalente destinazione residenziale è integrata da una diffusa e capillare presenza di attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità. Sotto il profilo delle infrastrutture e della mobilità, la zona vanta un'elevata accessibilità grazie alla vicinanza con la Linea A della metropolitana, in particolare con le stazioni di "Giulio Agricola" e "Lucio Sestio" (poste rispettivamente a circa 750 e 800 metri dall'immobile), che garantiscono il collegamento rapido con il nodo di scambio di Termini e il centro storico. La mobilità è ulteriormente integrata dal trasporto pubblico su gomma, con la fermata della linea 590 situata nelle immediate vicinanze. Sotto il profilo dei servizi, il compendio è inserito in una maglia urbana ricca di urbanizzazioni secondarie e standard qualitativi elevati: nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti uffici postali, farmacie, strutture di media distribuzione alimentare e plessi scolastici di ogni ordine e grado. Il comfort ambientale dell'area è garantito dal favorevole rapporto tra densità edificata e spazi naturali, data la prossimità con il Parco Regionale dell'Appia Antica e il Parco degli Acquedotti, oltre alla presenza di giardini pubblici di quartiere come i Giardini Piergiorgio Welby. Tale equilibrio tra dotazione infrastrutturale e qualità ambientale conferisce alla zona un'elevata appetibilità sia per le funzioni residenziali che per lo svolgimento di attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo svolto il giorno 16 dicembre 2025, l'immobile risulta occupato dall'attività commerciale del debitore **** Omissis ****.		

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d33009201feca3

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 10/02/2009
  Reg. gen. 16434 - Reg. part. 4968
  Importo: € 260.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 130.000,00
  Percentuale interessi: 3,01 %
  Rogante: Igor Genghini
  Data: 05/02/2009
  N° repertorio: 19080
  N° raccolta: 7256

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 22/06/2023
  Reg. gen. 78439 - Reg. part. 57548
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GARGIULO MORELLI BENEDETTA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 67d330092201feca3