

ARCHITETTO ROBERTO LANCIA



Delegato Ordine degli Architetti di Roma per i CTU presso il Tribunale Civile e Penale di Roma
Consulente A.N.A.C. Camera Arbitrale - Autorità Nazionale Anticorruzione
Consulente APSA - Amministrazione del Patrimonio della Santa Sede

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 634/2021 LUCIDI snC di LUCIDI PIETRO & SABRINA

ed in proprio

LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA

G.D. Dott. Francesco COTTONE

Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

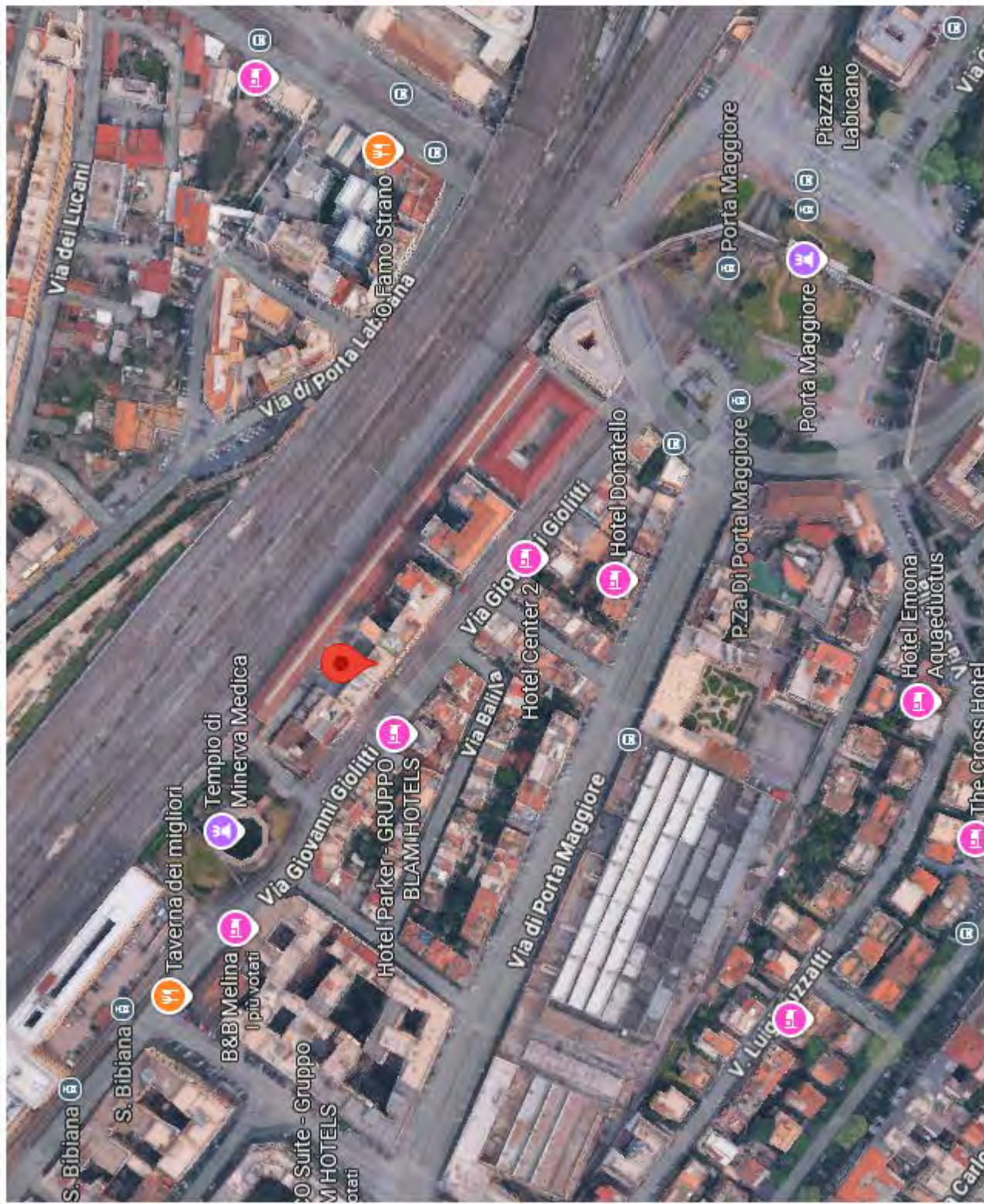
Immobile in Roma – Via Giovanni Giolitti n. 186/188 e 192/194



Consulente Tecnico

Dott. Arch. Roberto Lancia

ALLEGATO N.1
(Ubicazione)



ALLEGATO N.2

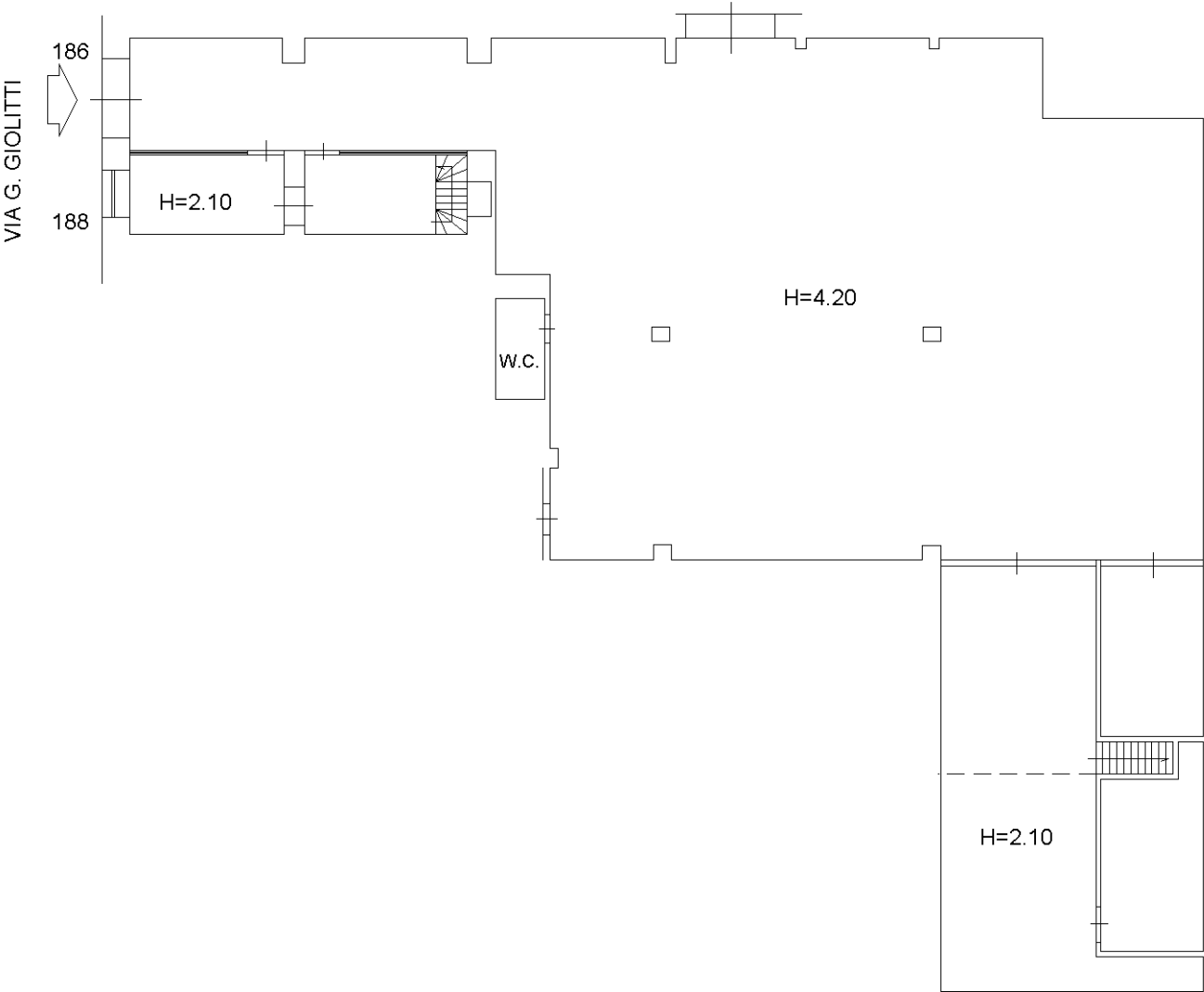
(Planimetria catastale officina/laboratorio)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0551053 del 21/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Giovanni Giolitti civ. 186	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Costantini Agostino
Foglio: 503	Iscritto all'albo:
Particella: 19	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Roma N. 7506

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
LOCALE ARTIGIANALE



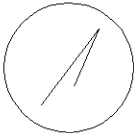
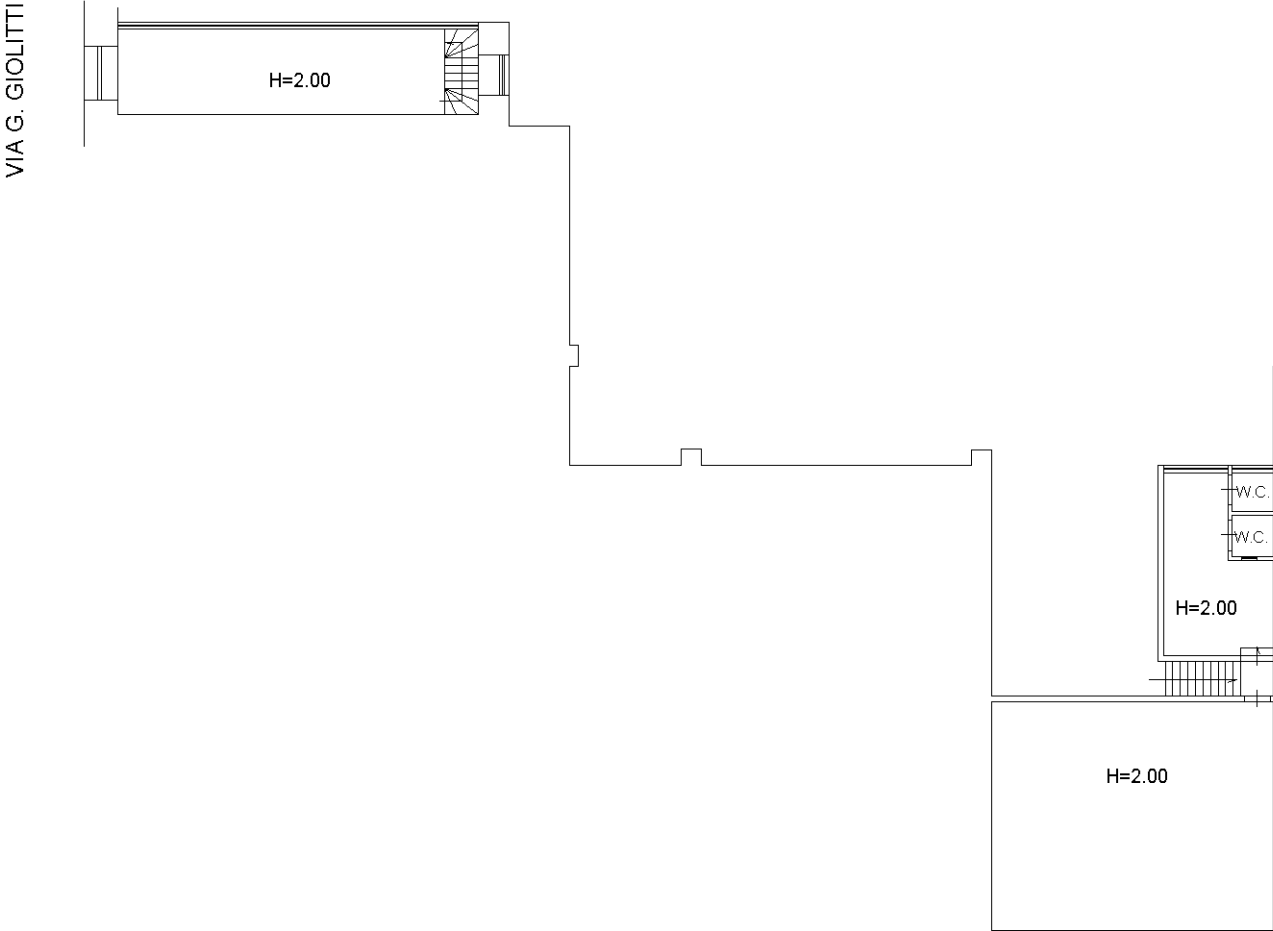
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0551053del 21/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Giovanni Giolitti civ. 186	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Costantini Agostino
Foglio: 503	Iscritto all'albo:
Particella: 19	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Roma N. 7506

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANO SOPPALCO



Ultima planimetria in atti

ALLEGATO N.3

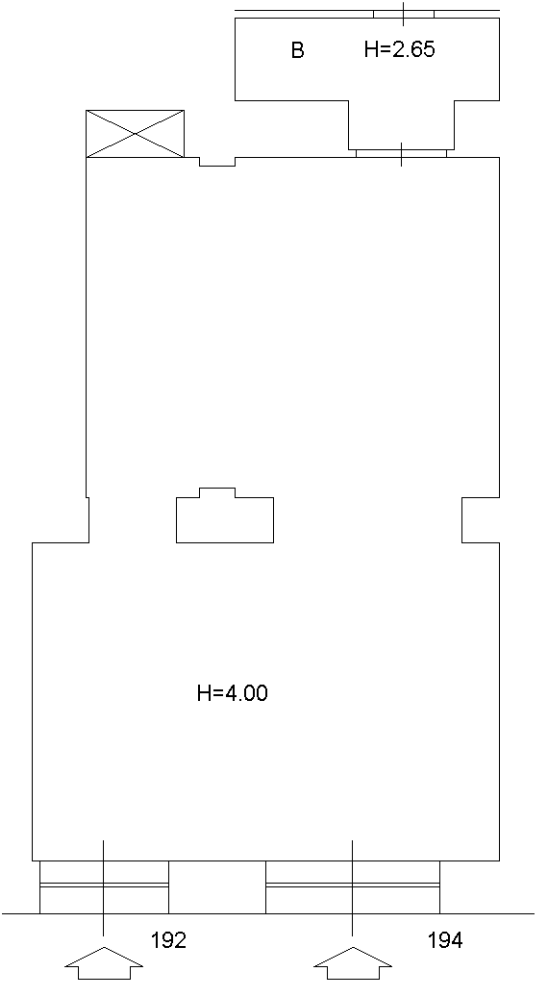
(Planimetria catastale negozio)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0551150del 21/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Giovanni Giolitti	civ. 192-194
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Costantini Agostino
Foglio: 503	Iscritto all'albo:
Particella: 19	Geometri
Subalterno: 501	Prov. Roma
	N. 7506

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO TERRA
LOCALE COMMERCIALE



VIA G. GIOLITTI

Ultima planimetria in atti

Data: 18/11/2025 - n. T80750 - Richiedente:

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 503 - Particella 19 - Subalterno 501 > - Uiu graffata
VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 192-194 Piano T

ALLEGATO N.4

(Visura storica catastale officina/laboratorio)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 503 Particella: 19 Sub.: 1		
Catasto Fabbricati			

INTESTATO

1	LUCIDI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI LUCIDI PIETRO & SABRINA sede in ROMA (RM)	06812641006*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			503	289 155 19	1 1	2		C/3	3	423 m²	Totale: 519 m²	Euro 9.524,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 186 Piano T												
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RM1251155 del 28/11/2013					Partita		Mod.58					-
Annotazioni		di studio: revisione parziale classamento microzona 24 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 19
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 289

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			503	155 289 19	1 1	2		C/3	3	423 m²		Euro 9.524,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2013 Pratica n. RM1212169 in atti dal 26/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 333613.1/2013)

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			503	155 19 289	1 1	2		C/3	1	423 m²		Euro 7.012,61	VARIAZIONE NEL CLASSEAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. RM1234426 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSEAMENTO (n. 274058.1/2009)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 186 Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	-
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		503	155 289 19	1 1	2		C/3	1	423 m²		Euro 7.012,61	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/07/2005 Pratica n. RM0551053 in atti dal 21/07/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 80492.1/2005)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 186 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		503	289 155 19	1 1	2		C/3	1	423 m²		L. 13.578.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA PRINCIPE DI PIEMONTE n. 186-188 Piano T										
Notifica		Partita				2131384		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		503	155 289 19	1 1	2		C/3	1	423 m²		Euro 7,23 L. 14.001	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/01/1988 in atti dal 24/03/1999 MAGAZZINO LABORATORIO (n. 9470.901/1988)
Indirizzo	VIA PRINCIPE DI PIEMONTE n. 186-188 Piano T											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025

Notifica		Partita				2131384		Mod.58		-		
Situazione dell'unità immobiliare dal 27/01/1988												
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			503	19 155 289	1 1	2						VARIAZIONE del 27/01/1988 in atti dal 12/04/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9470.900/1988)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 186-188 Piano T										
Notifica		Partita				2099196		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		503	155 289 19	1 1	2		C/2	4	379 m²		L. 7.921	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIALE P.P.E DI PIEMONTE n. 186-188 Piano T												
Notifica		Partita					115504		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCIDI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI LUCIDI PIETRO & SABRINA Sede in ROMA (RM)		06812641006*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 07/05/2002 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 624481 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 34842.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/05/2002				

Situazione degli intestati dal 24/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				*		(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/05/2002	
1						(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/05/2002	
2						(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/05/2002	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2002 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 144 n. 44 registrato in data 04/04/2002 - SUCCESSIONE INTESATA Voltura n. 313402.1/2002 - Pratica n. 891994 in atti dal 25/09/2003
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 08/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 4/6 fino al 24/02/2002
2		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 24/02/2002
3		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 24/02/2002
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/11/2001 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 132 n. 35 registrato in data 30/01/2002 - SUCCESSIONE PER LEGGE Voltura n. 93730.1/2002 - Pratica n. 224872 in atti dal 13/03/2002		

Situazione degli intestati dal 18/11/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	4	*	(1) Proprieta' fino al 08/11/2001
DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/11/1988 Pubblico ufficiale SGOBBO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1V n. 55248 registrato in data 05/12/1988 - VENDITA Voltura n. 32197.1/1989 in atti dal 13/04/1995		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/08/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 10/20 fino al 18/11/1988
2	T	*	(1) Proprieta' 10/20 fino al 18/11/1988
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/08/1986 Registrazione Volume 11544 n. 7 registrato in data 15/08/1986 - SUCCESSIONE Voltura n. 81236.1/1989 in atti dal 11/04/1995		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 usufruttuaria in patre fino al 05/08/1986
2			(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/08/1986
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1973 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 6753 n. 24 registrato in data 20/12/1973 - SUCCESSIONE Voltura n. 5380.1/1974 - Pratica n. 334301 in atti dal 15/04/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 17/01/1973
2			(1) Proprieta' fino al 17/01/1973
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1973 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 6753 n. 24 registrato in data 20/12/1973 - Voltura n. 5380/1974 in atti dal 01/03/1989		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2025

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 17/01/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO N.5

(Visura storica catastale negozio)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2025

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 503 Particella: 19 Sub.: 501		
Catasto Fabbricati			

INTESTATO

1	LUCIDI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI LUCIDI PIETRO & SABRINA sede in ROMA (RM)		(1) Proprieta' 1/1
---	---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			503	19 289	501 501	2		C/1	8	59 m²	Totale: 64 m²	Euro 6.261,78
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 192-194 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 19
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 289

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		503	19 289	501 501	2		C/1	8	59 m ²		Euro 6.261,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. RM1234447 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 274079.1/2009)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 192-194 Piano T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2025

Notifica	Partita			Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 19
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 503 - Particella 289

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2009

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			503	289 19	501 501	2		C/1	8	59 m²		Euro 6.261,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. RM1234430 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 274062.1/2009)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 192-194 Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni							-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2005

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			503	19 289	501 501	2		C/1	8	59 m²		Euro 6.261,78	VARIAZIONE del 21/07/2005 Pratica n. RM0551150 in atti dal 21/07/2005 AMP FUS E CAMB DEST DA C2 A C1 (n. 80509.1/2005)	
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 192-194 Piano T												
Notifica						Partita		Mod.58						
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2025

Data: 18/11/2025 Ora: 11.54.49 Fine

Visura n.: T188586 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 21/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUCIDI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI LUCIDI PIETRO & SABRINA Sede in ROMA (RM)	6*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 07/05/2002 Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 624481 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 34842.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/05/2002			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 503 Particella 19 Subalterno 2; Foglio 503 Particella 19 Subalterno 3; Foglio 503 Particella 289 Subalterno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO N.6

(Valori Osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate - Laboratori)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO%20(PIAZZA%20VITTORIO)%20

Codice zona: B18

Microzona: 24

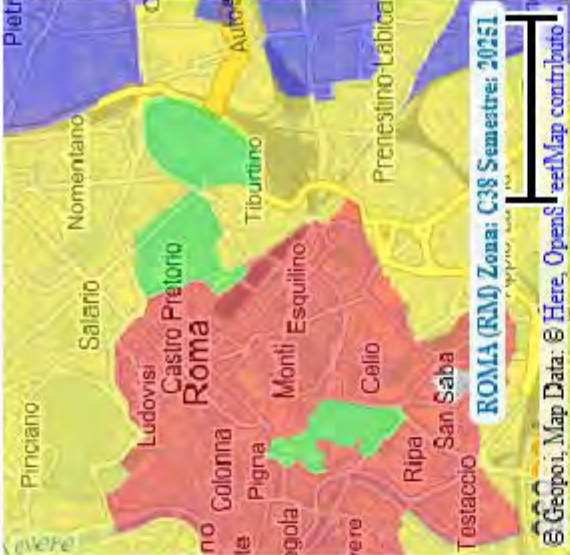
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Laboratori	Normale	1450	2100	L	L	10	14,3	L

Stampa

Legenda



ALLEGATO N.7

(Valeri compravendita maggiori agenzie immobiliari)

ALLEGATO N.8

(Valori Osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate - Negozi)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO%20(PIAZZA%20VITTORIO)%20

Codice zona: B18

Microzona: 24

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Negozi	Scadente	1900	2400	L	L	14,8	18,8	L
Negozi	Ottimo	3100	3800	L	L	24,3	29,5	L
Negozi	Normale	2400	3100	L	L	18,5	24,3	L

Stampa

Legenda



ALLEGATO N.9

(Valeri compravendita maggiori agenzie immobiliari)



VETRINA

1/21

€ 109.000



Locale commerciale via Giovanni Giolitti 361, Esquilino, Roma

1 locale

35 m²

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



VETRINA

1/11

€ 400.000



Locale commerciale via Conte Verde 43a, Esquilino, Roma

1 locale

50 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



PREMIUM

1/17

€ 165.000



Locale commerciale via Francesco Petrarca 4, Esquilino, Roma

1 locale

65 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



PER INVESTIMENTO

360 1/22

Locale commerciale in Via Giovanni Giolitti 361

€ 109.000

35 m² piano terra ultima attività magazzino

Esquilino via giovanni giolitti proponiamo in vendita locale commerciale in buone condizioni con una vetrina fronte strada. Il locale e' composto da un ambiente principale e nella parte finale del locale e' possibile realizzare il ...

...

Casa & Co. Immobiliare

Contatta



ALLEGATO N.10
(Rilievo fotografico)



foto_1



foto_2



foto_3



foto_4



foto_5



foto_6



foto_7



foto_8



foto_9



foto_10



foto_11



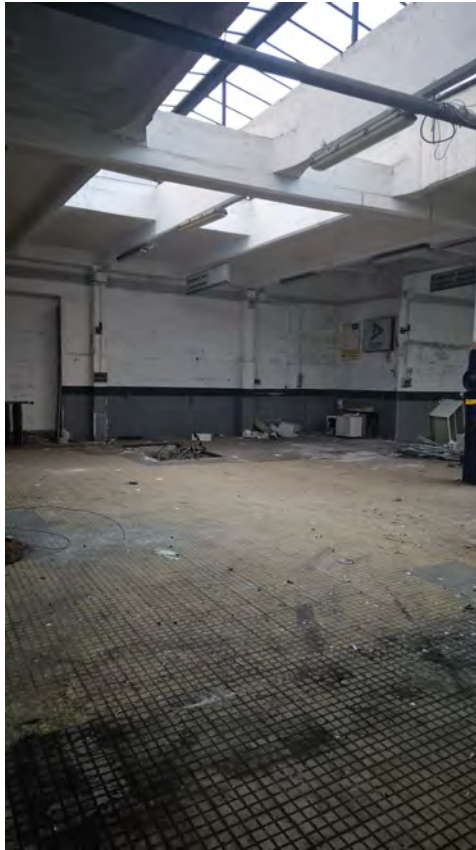
foto_12



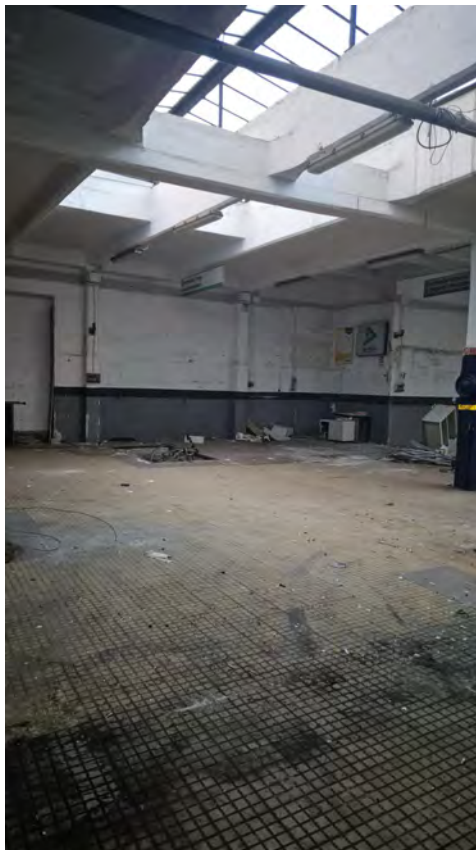
foto_13



foto_14



foto_15



foto_16



foto_17



foto_18



foto_19



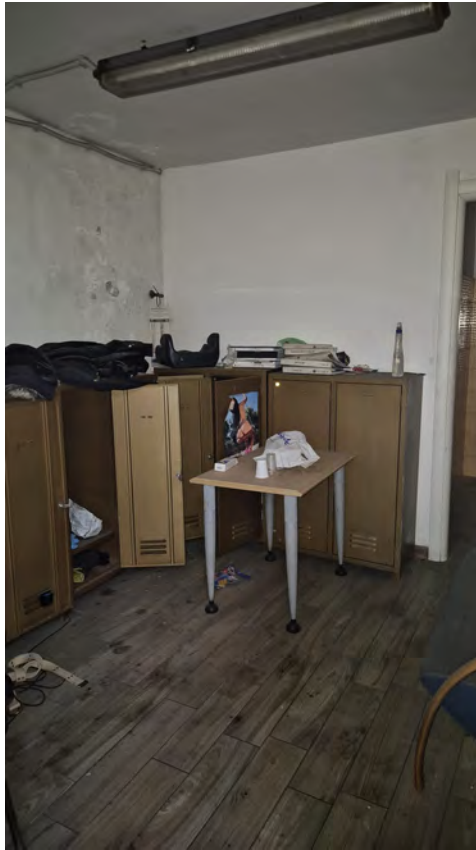
foto_20



foto_21



foto_22



foto_23



foto_24



foto_25



foto_26



foto_27



foto_28



foto_29



foto_30



foto_31



foto_32



foto_33



foto_34



foto_35



foto_36



foto_37



foto_38



foto_39



foto_40



foto_41



foto_42



foto_43



foto_44



foto_45