

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2022 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*



**Banca Monte dei Paschi di Siena**

contro

*Partita IVA:*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1 .....	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22



Lotto 1.....	23
Lotto 2.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1.....	28
Lotto 2.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2022 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 167.508,25.....	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € € 57.925,50.....	30



## INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Lungotevere Flaminio, 48 - 00196 - Roma (RM), email [architetto.luigiesposito@gmail.com](mailto:architetto.luigiesposito@gmail.com), PEC [lesposito@pec.archrm.it](mailto:lesposito@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 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 Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.949366, 12.585547)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T (Coord. Geografiche: 41.949507, 12.585055)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO ARTURO JEMOLO 179, PIANO S1**

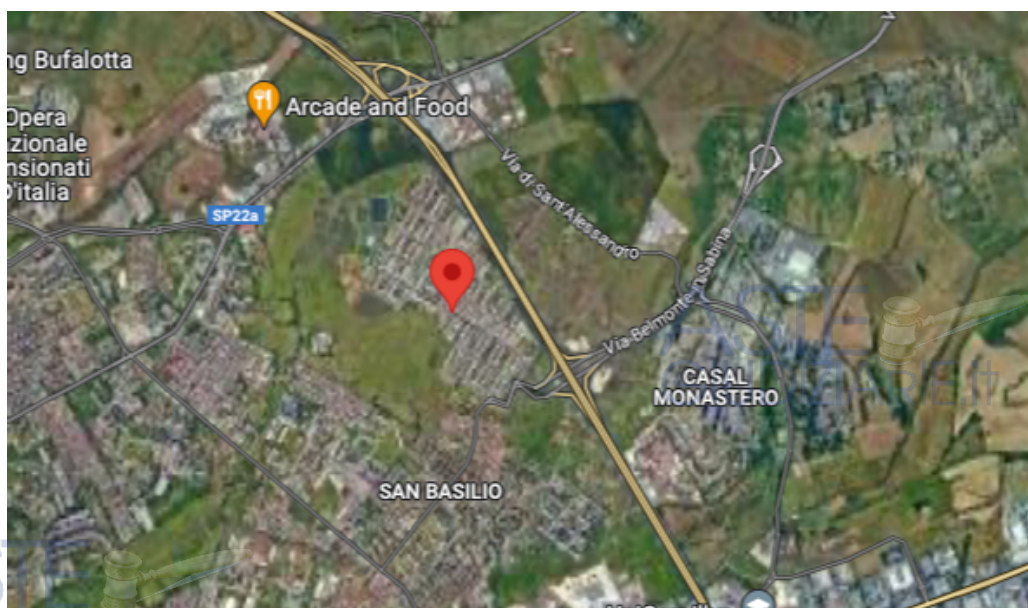
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale:

Foglio 290, Particella 1605, Subalterno 214, Cat. C/1

La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano S1, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 179 (cap 00156).

Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana; a sud con la via Tiburtina.

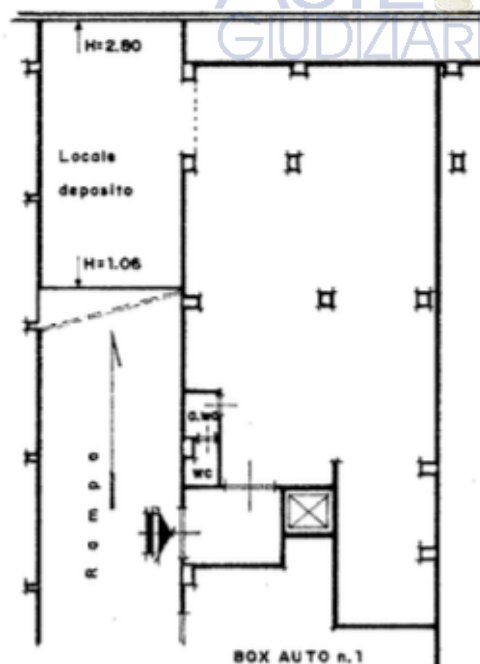


Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera.

Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui la 444 che collega con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina.



foto dalla rampa di ingresso



planimetria  
catastale  
attuale

Il negozio è accessibile dalla strada mediante rampa che porta al piano seminterrato dove è posto l'ingresso del locale. Internamente si compone di un unico grande spazio di altezza pari a 3,20 m. con un servizio igienico e relativo antibagno e un locale deposito ad altezza variabile tra m.1,06 e m. 2,80.

L'accesso al bene in questione è avvenuto il giorno 21 febbraio 2023 alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ che dichiara di svolgere nell'immobile l'attività di officina meccanica con la \_\_\_\_\_ della quale si dichiara socio e di non avere alcun titolo per occupare il bene per la mancata formalizzazione di accordo con la proprietà.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in esame fanno parte di un edificio facente parte del Piano di Zona C1 Torracchia comparto D1/p.

I dati generali di detto PDZ sono i seguenti:

- Superficie complessiva : 77,85 ettari
- Abitanti totali di previsione : 10.000
- Densità territoriale : 129 ab/ha
- Superficie fondiaria : 19,31 ha
- Cubature residenziali : 800.000 mc
- Cubature non residenziali : 108.266 mc







- Superficie fondiaria : 19,31 ha
- Cubature residenziali : 800.000 mc
- Cubature non residenziali : 108.266 mc



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Niccolò TIECCO.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Superficie 1/1)

Partita IVA:

)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- Comune di Roma (Diritto del concedente 1/1)  
Codice fiscale: 02438750586

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

- (Superficie 1/1)

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato in regime di diritto superficario per anni 99 a far data dal 24.09.1991, restando la proprietà del terreno in capo al Comune di Roma. Come noto per modificare la natura del titolo si deve corrispondere al Comune un importo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Bisogna sottolineare che il Comune di Roma con la Delibera 432 approvata nella seduta della Giunta Comunale del 22 dicembre 2022 ha introdotto una procedura semplificata per il calcolo di tale importo.

Nel caso di specie, il bene rientra nel piano di zona C1, comparto D1/p Torraccia che è tra quelli previsti dal Comune, pertanto, nell'ipotesi che si voglia ottenere il cambio del titolo da superficario a proprietario, si può utilizzare la procedura semplificata prevista dalla Delibera 432/2022 considerando comunque un pagamento di circa 15.000,00 € tra costi previsti e spese tecniche.

Nulla risulta dovuto per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione in quanto gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L.865/71, al comma 8 lettera e), prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la "determinazione e la



revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

## CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento, con accesso dal numero civico 179 di Via Carlo Arturo Jemolo, risulta essere confinante nell’insieme con la rampa d’accesso all’autorimessa, intercapedine, locale autorimessa per due lati e spazio manovra di accesso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Negozio	187,59 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	3,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1998 al 18/11/2004	e proprietà superficiaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 290, Part. 1605, Sub. 214, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190 Superficie catastale 196 mq Rendita € 2.904,55 Piano S1
Dal 18/11/2004 al 21/09/2006	, Proprietario superficiario per 1/2 in regime di separazione dei beni , CF: Proprietario superficiario per 1/2	CF: Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 290, Part. 1605, Sub. 214, Zc. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190 Superficie catastale 196 mq Rendita € 2.904,55 Piano S1





Dal 21/06/2006 al 24/01/2022

,  
CF:  
Proprietario  
superficiario per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 290, Part. 1605,  
Sub. 214, Zc. 6  
Categoria C1  
Cl.5, Cons. 190  
Superficie catastale  
196 mq  
Rendita € 2.904,55  
Piano S1



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	1605	214	6	C1	5	190	196 mq	2904,55 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo non è emersa alcuna difformità rispetto alla planimetria catastale, ma va rappresentato che esistevano difformità rispetto al progetto approvato in Comune.

Tali difformità che riguardavano sia l'eliminazione di tramezzature interne, l'annessione del sottoscala e dell'intercapedine e il cambio di destinazione d'uso, risultano sanate con il condono n. 303454 del 06/08/2003. Nel condono sopracitato allegato a questa perizia di stima viene indicato che a seguito degli accorpamenti dei locali, la superficie complessiva utile risulta essere di 187,59 mq.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli ambienti risulta accettabile e con un livello manutentivo appena sufficiente.

## PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un condominio il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 27/06/1994 rep.16470/7909 registrato in data 08/07/1994 e trascritto in data 08/07/1994 al n.25578 di formalità. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimale per la ripartizione dei costi. Il regolamento di condominio è allegato a questa perizia di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in questione fa parte di una costruzione realizzata con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a., l'altezza utile interna è di 3,20 m.

L'area del sottoscala annessa con il condono n. 303454 del 06/08/2003, presenta, come indicato nella planimetria catastale, un'altezza variabile da 1,06m nella parte più bassa a 2,80 nella parte più alta.

Le tamponature laterali sono in muratura e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in grès mentre le finestre sono del tipo a vasistas posizionate in alto. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte in tubazione esterna, mentre l'impianto di climatizzazione ha le tubazioni di mandata all'interno di una controssoffittatura e di percorsi con strutture di cartongesso mentre la tubazione di ripresa è a vista e si collega all'esterno tramite le finestre poste sulla rampa di accesso. Non è stato possibile reperire certificazioni relative agli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato senza titolo da Società diversa dalla debitrice esecutata

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1998 al 18/11/2004	, via e Roma Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita di proprietà superficaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni UNGARI TRASATTI	03/07/1998	24483	11883
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/07/1998	29616	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita di proprietà superficaria</b>			
Dal 18/11/2004 al	, nato a il				

21/09/2006

a il  
, CF:  
,  
proprietario  
superficiario per 1/2  
in regime di  
separazione dei beni  
,  
nato a  
, CF:  
,  
proprietario  
superficiario per 1/2.  
Codice Fiscale/P.IVA:

Rogante			
	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Giovanni UNGARI TRASATTI	18/11/2004	35902	18298
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	11/12/2004	98847	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/09/2006 al  
24/01/2022

,  
proprietario  
superficiario per 1/1  
Codice Fiscale/P.IVA:

Compravendita di proprietà superficiaria			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Maurizio D'ERRICO	21/09/2006	19862	9110
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	25/09/2006	79535	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio provinciale di Roma aggiornate al 26/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 25/09/2006  
Reg. gen. 128707 - Reg. part. 31063  
Importo: € 800.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro

Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Maurizio D'ERRICO  
Data: 21/09/2006  
N° repertorio: 19863

- **ipoteca giudiziale** derivante da ORDINANZA  
Iscritto a Roma il 05/02/2016  
Reg. gen. 11782 - Reg. part. 1746  
Importo: € 6.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.200,00  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 05/02/2016  
N° repertorio: 65483

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/02/2022  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 14927  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.



Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.12.  
Sistema insediativo: Città da ristrutturare. Tessuto prevalentemente residenziale.

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.





Tav. A 24: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.



Tav. B 24: Aree urbanizzate del PTPR.



Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità (foglio 12).





## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile rientra nel piano di zona Torraccia C1 comp. D1.

Il progetto è stato autorizzato con Concessione edilizia n.847/C del 14/06/1991 e successiva variante con concessione 570/C del 07/07/1993.

In data 01/03/1995 è stata presentata domanda Prot. 000061157/000 diretta ad ottenere la concessione in sanatoria per l'ampliamento della superficie con destinazione d'uso commerciale di mq 187,59.

In data 06/08/2003, veniva rilasciata la concessione in sanatoria n° 303454 per quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° G00727/1997.

L'immobile risulta agibile come indicato nel certificato di abitabilità rilasciato in data 07/04/2006 con Repertorio n. 427.

Vengono allegati a questa perizia di stima i documenti relativi alla concessione edilizia, alla variante, alla concessione in sanatoria e il certificato di abitabilità.

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sull'immobile sono presenti vincoli derivanti dalla Convenzione con atto notaio G. U. Trasatti del 24/09/1991 rep. 10744/5128, con il Comune di Roma per essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In particolare gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in esame fanno parte di un edificio facente parte del Piano di Zona C1 Torraccia comparto D1/p che prevede la proprietà superficaria per anni 99 a far data dl 24/09/1991.

I dati della nota di trascrizione della convenzione sono i seguenti: Registro generale n° 78259, Registro particolare n° 44025 presentata il 25/09/1991.

La nota di trascrizione della convenzione è allegata a questa perizia di stima.

Risulta essere trascritto un atto d'obbligo con atto notaio G. U. Trasatti del 7/03/1991 Rep. n°10012 Racc. n°4817 trascritto a Roma1 il 13/03/1991.

Risultano essere presenti un condominio per le parti comuni e un condominio per le parti private.

Per quanto riguarda le parti comuni, sussiste un condominio denominato, \_\_\_\_\_ il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 14/07/1995 rep.18436/8980



registrato in data 31/07/1995. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimale per la ripartizione dei costi.

Dall'estratto conto del "" relativo alle parti comuni risultano scadute rate per un complessivo di € 3.946,48 (documentazione in allegato a questa perizia di stima).

Per quanto riguarda le parti private, sussiste un condominio, il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 27/06/1994 rep.16470/7909 registrato in data 08/07/1994 e trascritto in data 08/07/1994 al n.25578 di formalità. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimale per la ripartizione dei costi.

Dall'estratto conto dell'inquilino "", occupante del compendio in esame, relativo alle parti private risultano scadute rate per un complessivo di € 1.210,34 (documentazione in allegato a questa perizia di stima).

**Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,30 (documentazione in allegato a questa perizia di stima)

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Niccolò TIECCO.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Partita IVA: (Proprietà superficaria 1/1)  
- )

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- Comune di Roma (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 02438750586



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

- (Proprietà superficiaria 1/1)

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato in regime di diritto superficiario restando la proprietà del terreno in capo al Comune di Roma.

Come noto per modificare la natura del titolo si deve corrispondere al Comune un importo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Bisogna sottolineare che il Comune di Roma con la Delibera 432 approvata nella seduta della Giunta Comunale del 22 dicembre 2022 ha introdotto una procedura semplificata per il calcolo di tale importo.

Nel caso di specie il bene rientra nel piano di zona C1, comparto D1/p Torraccia che è tra quelli previsti dal Comune, pertanto, nell'ipotesi che si voglia ottenere il cambio del titolo da superficiario a proprietario, si può utilizzare la procedura semplificata prevista dalla Delibera 432/2022 considerando comunque un pagamento di circa 15.000,00 € tra costi previsti e spese tecniche.

Nulla risulta dovuto per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione in quanto gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L.865/71, al comma 8 lettera e), prevedono l'inserimento in ambito convenzionale di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi"

## CONFINI

La porzione immobiliare confina a nord con il negozio n°15 sub. 12, a sud con il distacco del passaggio comune, a ovest con il distacco sul passaggio comune, a est con altra unità immobiliare sub.7.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Negozio	69,5	77	1,00	77	3,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 18/07/1997 al 04/05/2001

Proprietà superficiaria

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 290, Part. 1605,  
Sub. 13, Zc. 6  
Categoria C1  
Cl.10, Cons. 70  
Superficie catastale 77  
mq  
Rendita € 2.288,42  
Piano T



Dal 04/05/2001 al 21/09/2006

Proprietà superficiaria  
per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 290, Part. 1605,  
Sub. 13, Zc. 6  
Categoria C1  
Cl.10, Cons. 70  
Superficie catastale 77  
mq  
Rendita € 2.288,42  
Piano T



Dal 21/09/2006 al 24/01/2022

Proprietà superficiaria  
per 1/1

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 290, Part. 1605,  
Sub. 13, Zc. 6  
Categoria C1  
Cl.10, Cons. 70  
Superficie catastale 77  
mq  
Rendita € 2.288,42  
Piano T

## DATI CATASTALI

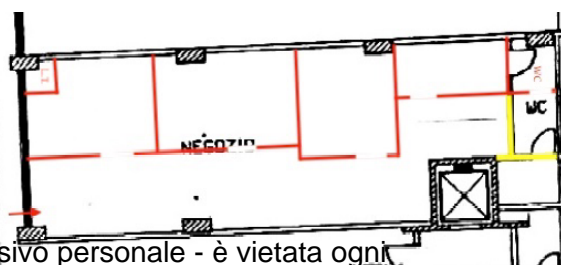
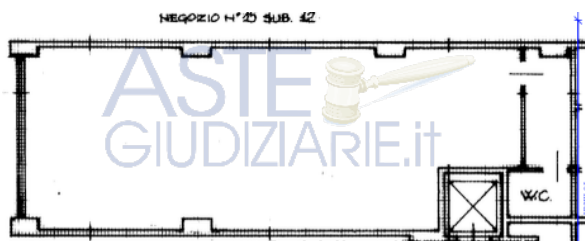
Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	1605	13	6	C1	10	70	77 mq	2288,42 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

In sede di accesso si è verificato che non sussiste corrispondenza catastale e le difformità riguardano una diversa distribuzione degli ambienti. Sono state eseguite nuove tramezzature per suddividere l'immobile in più stanze. In particolare sono presenti delle partizioni verticali interne che suddividono lo spazio in 3 locali adibiti ad uso ufficio disposti sul lato sinistro dell'immobile rispetto all'ingresso, un locale ripostiglio e un bagno.

Al fine di sanare le difformità riscontrate è necessario effettuare una CILA in sanatoria (per quanto sanabile con CILA), da presentare all'ufficio tecnico del Comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura DOCFA da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe i procedimenti è quantizzato in 4.000€ per spese, onorario e diritti di segreteria.



17 di 31

Planimetria catastale in atti

Attuale stato dei luoghi e difformità riscontrate

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli ambienti risulta accettabile e con un livello manutentivo sufficiente.

## PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un condominio il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 27/06/1994 rep.16470/7909 registrato in data 08/07/1994 e trascritto in data 08/07/1994 al n.25578 di formalità. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimali per la ripartizione dei costi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in questione fa parte di una costruzione realizzata con struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a., l'altezza utile interna è di 3,20 m. Le tamponature laterali sono in muratura e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le partizioni verticali interne dei diversi uffici non sono state realizzate fino al soffitto ma si interrompono pochi cm sopra le porte. La pavimentazione è in grès, l'apertura con l'esterno è presente solo sul fronte del vialetto condominiale e risulta costituita da una prima parte con persiana che occulta all'interno un piccolo locale tecnico, la parte centrale più ampia è un fronte vetrato con all'interno tende veneziane e da ultimo la porta di ingresso. La porta d'ingresso ha nella parte superiore l'attacco dell'impianto di climatizzazione che con tubazione esterna percorre tutto il corridoio interno, mentre nelle stanze che sono state ricavate sul lato sinistro del bene sono installate anche dei fan coil per la climatizzazione. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è stato possibile reperire certificazioni relativi agli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso avvenuto il giorno 21 febbraio 2023 nel bene è stato consentito dalla Signora Amministratore Unico della la quale dichiara che l'immobile è occupato dalla stessa Società per i suoi uffici amministrativi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2001 al 21/09/2006	, nato a il , diritto di proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita di proprietà superficaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni UNGARI TRASETTI	04/05/2001	29850	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



Roma 1 16/05/2001 26766

**Registrazione**

**Presso** **Data** **Reg. N°** **Vol. N°**

Dal 21/09/2006 al  
24/01/2022

diritto di proprietà  
superficiaria per 1/1  
Codice Fiscale/P.IVA:

**Compravendita di proprietà superficiaria**

**Rogante** **Data** **Repertorio N°** **Raccolta N°**

Maurizio D'ERRICO 21/09/2006 19862

**Trascrizione**

**Presso** **Data** **Reg. gen.** **Reg. part.**

Roma 1 25/09/2006 79534

**Registrazione**

**Presso** **Data** **Reg. N°** **Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 26/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 25/09/2006  
Reg. gen. 128707 - Reg. part. 31063  
Importo: € 800.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Maurizio D'ERRICO  
Data: 21/09/2006  
N° repertorio: 19863
- **ipoteca giudiziale** derivante da ORDINANZA  
Iscritto a Roma il 05/02/2016

Reg. gen. 11782 - Reg. part. 1746  
Importo: € 6.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 3.200,00  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 05/02/2016  
N° repertorio: 65483



### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/02/2022  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 14927  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in:

P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008.



Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10.000  
Foglio 3.12. Sistema insediativo: Città da ristrutturare.  
Tessuto prevalentemente residenziale.

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.



Tav. A 24: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.  
Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi :  
nessuno.







Tav. B 24: Aree urbanizzate del PTPR.



Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità (foglio 12)

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile rientra nel piano di zona Torraccia C1 comp. D1.

Il progetto è stato autorizzato con Concessione edilizia n.847/C del 14/06/1991 e successiva variante con concessione 570/C del 07/07/1993.



Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

#### **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.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sull'immobile sono presenti vincoli derivanti dalla Convenzione con atto notaio G. U. Trasatti del 24/09/1991 rep. 10744/5128, con il Comune di Roma per essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In particolare gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in esame fanno parte di un edificio facente parte del Piano di Zona C1 Torraccia comparto D1/p che prevede la proprietà superficaria per anni 99 a far data dl 24/09/1991.

I dati della nota di trascrizione della convenzione sono i seguenti: Registro generale n° 78259, Registro particolare n° 44025 presentata il 25/09/1991.

La nota di trascrizione della convenzione è allegata a questa perizia di stima.

Risulta essere trascritto un atto d'obbligo con atto notaio G. U. Trasatti del 7/03/1991 Rep. n°10012 Racc. n°4817 trascritto a Roma1 il 13/03/1991.

Risultano un condominio per le parti comuni e un condominio per le parti private.

Per quanto riguarda le parti comuni, sussiste un condominio denominato, \_\_\_\_\_ il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 14/07/1995 rep.18436/8980 registrato in data 31/07/1995. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimale per la ripartizione dei costi.

Dall'estratto conto del "" \_\_\_\_\_ relativo alle parti comuni risultano scadute rate per un complessivo di € 3.946,48 (documentazione in allegato a questa perizia di stima).

Per quanto riguarda le parti private, sussiste un condominio, il cui regolamento risulta depositato con atto del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 27/06/1994 rep.16470/7909 registrato in data 08/07/1994 e trascritto in data 08/07/1994 al n.25578 di formalità. Tale regolamento definisce le parti comuni, le servitù e le tabelle millesimale per la ripartizione dei costi.

Dall'estratto conto del "", \_\_\_\_\_ relativo alle parti private, risultano scadute rate per un complessivo di € 373,23 al 08/03/2023. (documentazione in allegato a questa perizia di stima).

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 328,05



#### **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.

I beni oggetto di pignoramento sono due esercizi commerciali entrambi in via Carlo Arturo Jemolo ma in due civici separati, uno al n.179 e l'altro al n.185 e pertanto è consequenziale la formazione di lotti separati.

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



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 214. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano S1, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 179 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile dalla strada mediante rampa che porta al piano seminterrato dove è posto l'ingresso del locale. Internamente si compone di un unico grande spazio rettangolare di altezza pari a 3,20 m. con un servizio igienico e relativo antibagno e un locale deposito ad altezza variabile tra m.1,06 e m. 2,80.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 214, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 192.113,95

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica confrontando l'immobile da valutare con altri simili con caratteristiche abbastanza analoghe o recentemente venduti o posti attualmente in vendita. Sono, nel caso di specie, state considerate le seguenti caratteristiche :

caratteristica 1 : Superficie

caratteristica 2 : data di vendita o di pubblicazione della vendita

caratteristica 3 : livello di attrazione

caratteristica 4 : qualità del front-shop

caratteristica 5 : centralità



Si procede con la preliminare individuazione di almeno tre comparabili che abbiano caratteristiche simili per tipologia, grandezza e soprattutto della stessa zona.

Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali si sono calcolati gli aggiustamenti che sono stati sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli comparabili per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre comparabili omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA sotto riportata in questa perizia di stima ha determinato il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 980,17 €/mq

Valore complessivo = 192.113,95€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1	196,00 mq	980,17 €/mq	€ 192.113,95	100,00%	€ 192.113,95
				Valore di stima:	€ 192.113,95

Valore di stima: € 192.113,95

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la trasformazione del diritto superficario in diritto di proprietà	15.000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	9.605,70	5 %

**Valore finale di stima: € 167.508,25**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 13. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano T, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 186 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile da via Carlo Arturo Jemolo n.185 a livello strada. Internamente è composto da un corridoio, tre stanze adibite ad ufficio, un magazzino e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 80.973,90

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi. Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica confrontando l'immobile da valutare con altri simili con caratteristiche abbastanza analoghe o recentemente venduti o posti attualmente in vendita. Sono, nel caso di specie, state considerate le seguenti caratteristiche :

caratteristica 1 : Superficie

caratteristica 2 : data di vendita o di pubblicazione della vendita

caratteristica 3 : livello di attrazione

caratteristica 4 : qualità del front-shop

caratteristica 5 : centralità

Nel caso di specie i tre comparabili individuati sono gli stessi del bene n°1 precedente avendo i due beni della presente procedura caratteristiche simili per tipologia, grandezza e soprattutto della stessa zona.



Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali si sono calcolati gli aggiustamenti che sono stati sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli comparabili per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre comparabili omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA sotto riportata in questa perizia di stima ha determinato il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 1.051,61 €/mq

Valore complessivo = 80.974,21€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T	77,00 mq	1.051,61€/mq	€ 80.974,21	100,00%	€ 80.974,21
				Valore di stima:	€ 80.974,21

Valore di stima: € 80.974,21

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Oneri per la trasformazione del diritto superficario in diritto di proprietà	15.000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	4.048,71	5 %

**Valore finale di stima: € 57.925,50**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Va segnalato che entrambi i beni risultano accatastati C1 quali locali commerciali, ma il subalterno 13 viene di fatto utilizzato dalla Società esecutata come ufficio della stessa.





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 03.06.2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Esposito Luigi



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 214. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano S1, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 179 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile dalla strada mediante rampa che porta al piano seminterrato dove è posto l'ingresso del locale. Internamente si compone di un unico grande spazio rettangolare di altezza pari a 3,20 m. con un servizio igienico e relativo antibagno e un locale deposito ad altezza variabile tra m.1,06 e m. 2,80.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 214, Zc. 6, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.12.

Sistema insediativo: Città da ristrutturare. Tessuto prevalentemente residenziale. Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98.

Tav. A 24: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno.

Tav. B 24: Aree urbanizzate del PTPR. Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità (foglio 12).

**Prezzo base d'asta: € 167.508,25**



### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 13. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano T, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 186 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile da via Carlo Arturo Jemolo n.185 a livello strada. Internamente è composto da un corridoio, tre stanze adibite ad ufficio, un magazzino e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole 1:10.000 Foglio 3.12.



Sistema insediativo: Città da ristrutturare. Tessuto prevalentemente residenziale. Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98. Tav. A 24: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. Vincoli dichiarativi nessuno. Vincoli ricognitivi nessuno. Tav. B 24: Aree urbanizzate del PTPR. Immobile non evidenziato nella Carta della Qualità (foglio 12)

**Prezzo base d'asta: € 57.925,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.508,25**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Carlo Arturo Jemolo 179, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Superficie	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 214, Zc. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	190,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli ambienti risulta accettabile e con un livello manutentivo appena sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 214. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano S1, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 179 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile dalla strada mediante rampa che porta al piano seminterrato dove è posto l'ingresso del locale. Internamente si compone di un unico grande spazio rettangolare di altezza pari a 3,20 m. con un servizio igienico e relativo antibagno e un locale deposito ad altezza variabile tra m.1,06 e m. 2,80.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € € 57.925,50**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Carlo Arturo Jemolo 185, scala I, interno 16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 1605, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli ambienti risulta accettabile e con un livello manutentivo sufficiente		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Descrizione:**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 290, Particella 1605, Subalterno 13. La porzione immobiliare si trova in uno stabile destinato ad uso abitativo ed è posizionato al piano T, è sito nel Comune di Roma Capitale, nel quartiere San Basilio, Municipio IV, precisamente in via Carlo Arturo Jemolo n. 186 (cap 00156). Il quartiere, si trova nell'area EST del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona confina a nord-est con il Grande Raccordo Anulare ; ad est con la via Nomentana ; a sud con la via Tiburtina. Si tratta di una zona periferica residenziale, che accoglie diverse attività commerciali, ristoranti e locali aperti anche di sera. Inoltre la zona è servita da diverse linee bus tra cui 444 che collegano con la linea B della metropolitana alla fermata "Rebibbia" sulla via Tiburtina. Il negozio è accessibile da via Carlo Arturo Jemolo n.185 a livello strada. Internamente è composto da un corridoio, tre stanze adibite ad ufficio, un magazzino e un bagno.

**Vendita soggetta a IVA:** N.D.**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:** SI**Stato di occupazione:** Occupato dalla Società eseguita come propri uffici amministrativi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

