

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 962/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	14



Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	17
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T.....	24



Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	25
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T .....	29
Stima / Formazione lotti .....	30
Riepilogo bando d'asta .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 962/2021 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 235.474,15</b> .....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 20/07/2022, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email [simona@pulciniarchitettura.it](mailto:simona@pulciniarchitettura.it), PEC [s.pulcini@pec.archrm.it](mailto:s.pulcini@pec.archrm.it), Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

---

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito:

Bene N.1 - appartamento ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 501, Z.C. 6, Cat. A/2, Cl.4, consistenza 7 vani, R.C. € 831,50.

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte.

Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano primo e secondo, anche il piano terra con destinazione d'uso cantina, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502.

Il sub. 501 identifica l'appartamento del piano primo e secondo, che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria- superficie residenziale al piano primo e non residenziale (soffitta) al piano secondo - ma con accesso dall'esterno, in quanto la scala di collegamento interna è stata demolita.

E' composto da un ampio salone, una cucina, tre camere - una delle quali consente, attraverso una scala, l'accesso al piano sottotetto utilizzato anch'esso come camera -, due bagni ed un balcone con ingresso sia dalla cucina che dal salone.

Il sub. 502, che identifica il piano terra, è stato completamente chiuso con eliminazione del piano pilotis, mantenendo la destinazione d'uso cantina - ma utilizzato come abitazione -.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il titolo autorizzativo iniziale dell'intero edificio, venne rilasciato in sanatoria in data 15 marzo 1999, prot. 163991, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardava l'intero fabbricato da cielo a terra censito al F. 1032, P.lla 836, subalterno 4, costituito da un piano terra pilotis all'interno del quale era collocata una cantina e la scala di accesso al piano primo, quest'ultimo con destinazione d'uso residenziale e collegato mediante una seconda scala al piano sottotetto con destinazione d'uso soffitta.

Urbanisticamente la sottoscritta non è riuscita ad identificare nessuna pratica edilizia che autorizzasse la divisione dell'immobile, ricevendo risposta negativa da parte dell'ufficio tecnico del Municipio di appartenenza.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito:

Bene N.2 - cantina ubicata a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 502, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 120 mq, R.C. € 563,97

Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte.

Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano terra anche il piano primo e secondo, con destinazione d'uso residenziale e soffitta, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo, in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502.

Il sub. 502 identifica l'unità immobiliare al piano terra, che in origine era costituita da un piano pilotis, all'interno del quale era collocata una cantina ed una scala di accesso al piano primo.

Con il frazionamento è stata completamente chiusa eliminando il piano pilotis, mantenendo catastalmente la destinazione d'uso cantina - ma utilizzata come abitazione.

La suddivisione degli spazi interni è uguale a quella del piano primo e l'immobile è composto da un ampio salone, una cucina, tre camere e due bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il titolo autorizzativo iniziale dell'intero edificio, venne rilasciato in sanatoria in data 15 marzo 1999, prot. 163991, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardava l'intero fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra pilotis all'interno del quale era collocata una cantina e la scala di accesso al piano primo - attuale 501 - ed il piano primo con destinazione d'uso residenziale e collegato mediante seconda scala al piano sottotetto utilizzato come soffitta.

Urbanisticamente la sottoscritta non è riuscita ad identificare nessuna pratica edilizia che autorizzasse la divisione dell'immobile, ricevendo risposta negativa da parte dell'ufficio tecnico del Municipio di appartenenza.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito:

Bene N.3 - magazzino ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 3, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 21mq, R.C. € 98,69.

Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte.

L'immobile è identificato sull'atto di compravendita del 25/02/2011, Rep.267965, notaio Vincenzo Silvestroni come magazzino "B".

E' costituito da un unico ambiente con un bagno annesso.

Il pignoramento è stato trascritto anche sul magazzino "A" identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 2, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 12 mq, R.C. € 56,40, che è stato demolito negli anni senza alcun titolo autorizzativo, ma che risulta ancora censito al catasto urbano, ma di fatto non esistente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositata in atti il 7 ottobre 2021, datata 30 settembre 2021, risulta completa.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositata in atti il 7 ottobre 2021, datata 30 settembre 2021, risulta completa.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositata in atti il 7 ottobre 2021, datata 30 settembre 2021, risulta completa.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come indicato sull'atto di compravendita del 25 febbraio 2011, Rep 267965, notaio Vincenzo Silvestroni, le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano di essere coniugate in regime patrimoniale di separazione dei beni.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come indicato sull'atto di compravendita del 25 febbraio 2011, Rep 267965, notaio Vincenzo Silvestroni, le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarano di essere coniugate in regime patrimoniale di separazione dei beni.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

L'edificio, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con le particelle 74 e 75 del F. 1032;  
a sud/est con Via San Pier Niceto;  
ad sud/ovest con Via Nicolosi.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

L'edificio, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con le particelle 74 e 75 del F. 1032;  
a sud/est con Via San Pier Niceto;  
ad sud/ovest con Via Nicolosi.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

L'edificio, salvo se con altri, confina:

a nord/est con la particella 1182 del F. 1032;  
a sud/est con Via San Pier Niceto;  
a sud/ovest con corte interna.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,20 mq	140,65 mq	1,00	140,65 mq	3,03 m	1
Balcone scoperto	40,63 mq	43,90 mq	0,25	10,97 mq	3,03 m	1
Soffitta	55,65 mq	65,00 mq	0,33	21,45 mq	1,47 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,07 mq</b>		

Il bene non è divisibile in natura.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	115,00 mq	140,65 mq	1,00	140,65 mq	2,97 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, si è tenuto conto dello stato di fatto - chiusura totale del portico - anche se abusivo, in quanto dal costo totale è stata decurtata la spesa necessaria per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato - cantina e portico -.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,50 mq	27,50 mq	1,00	27,50 mq	2,60 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>27,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>27,50 mq</b>	



Il bene non è divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano T-1-2
Dal 25/02/2011 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano 1-2
Dal 09/12/2021 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 831,50 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'immobile in origine, identificato con il subalterno 4, era composto da tre piani, terra, primo e secondo, che nel dicembre 2021 è stato frazionato abusivamente senza richiedere alcun titolo edilizio presso il Municipio VI di appartenenza, depositando solamente la variazione delle planimetrie catastali le quali hanno assunto il numero 501 -piano primo e secondo - e 502 -piano terra -.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano T



Dal 25/02/2011 al 09/12/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano T
Dal 09/12/2021 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 120 mq Superficie catastale 131 mq Rendita € 563,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'immobile in origine, identificato con il subalterno 4, era composto da tre piani, terra, primo e secondo, che nel dicembre 2021 è stato frazionato abusivamente senza richiedere alcun titolo edilizio presso il Municipio VI di appartenenza, depositando solamente la variazione delle planimetrie catastali le quali hanno assunto il numero 501 -piano primo e secondo - e 502 -piano terra -.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 21 mq Rendita € 98,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 836, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 21 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 98,69 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	836	501	6	A2	4	7 vani	150 mq	831,5 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'immobile censito al N.C.E.U. al F. 1032, p.lla 836, sub. 501 è stato generato, unitamente al subalterno 502 corrispondente al piano terra, dal frazionamento del subalterno originario numero 4, sul quale è stato trascritto il pignoramento.

Quest'ultimo era costituito da un piano terra nel quale era collocata una cantina ed un portico - pilotis -, da un piano primo ad uso residenziale e da un secondo piano sottotetto adibito a soffitta, collegati tra loro mediante due scale interne.

L'immobile frazionato, sub. 501, è costituito da un appartamento collocato al piano primo, accessibile attraverso una scala esterna, realizzata contestualmente al frazionamento per consentire l'ingresso ed è collegato con la scala interna originaria, al piano secondo, utilizzato come zona residenziale e non come soffitta. Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto, ma il frazionamento è stato eseguito in assenza di titolo autorizzativo e dunque è da considerarsi abusivo.

Sull'estratto di mappa non è riportato alcun fabbricato e la p.lla 836 appare come un'area vuota.

Sull'elaborato planimetrico redatto in data 09/12/2021 invece, sono riportati gli edifici presenti sul lotto e la loro identificazione con i numeri dei subalterni, ma non è conforme con lo stato di fatto rilevato.

Le difformità consistono nell'errata indicazione del magazzino "B" individuato con il subalterno 2 anziché 3 e nella graficizzazione dei subalterni 1 e 3, corrispondenti rispettivamente alla piscina-centrale termica e al magazzino "A" - nella realtà sub.2- che non sono più esistenti ma sono stati demoliti nel corso degli anni.

Per l'aggiornamento al catasto occorre predisporre il tipo mappale, per l'inserimento degli edifici presenti sul lotto di terreno, modificare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni.



### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1032	836	502	6	C2	10	120 mq	131 mq	563,97 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'immobile censito al N.C.E.U. al F. 1032, p.lla 836, sub. 502 è stato generato, unitamente al subalterno 501, dal frazionamento del subalterno originario numero 4, sul quale è stato trascritto il pignoramento.

La planimetria catastale depositata in atti, non è conforme allo stato di fatto.

Le difformità consistono nell'aver chiuso completamente il portico - pilotis - generando nuova cubatura e nel



cambio di destinazione d'uso dell'intero piano, cantina e portico, in abitazione.

Per l'aggiornamento al catasto occorre predisporre una nuova planimetria, dopo aver regolarizzato urbanisticamente l'immobile, mediante il ripristino dello status quo.



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	836	3	6	C2	10	21 mq	26 mq	98,69 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde al progetto autorizzato con concessione edilizia n.163991 del 15/03/1999 e allo stato di fatto rilevato, durante il sopralluogo, in quanto il bagno all'interno è stato ridimensionato.

Inoltre l'elaborato planimetrico del 9/12/2021 contiene alcune difformità, una delle quali consiste nell'errata indicazione del magazzino "B" individuato con il subalterno 2 anziché 3, come avvalorato dalla visura e planimetria catastale e non vi è l'inserimento in mappa dell'immobile.

Per l'aggiornamento al catasto occorre predisporre il tipo mappale, modificare l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni, nonché la presentazione della nuova planimetria, dopo il conseguimento del titolo urbanistico in sanatoria.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

L'immobile con destinazione d'uso cantina e portico, è stato completamente chiuso in maniera illegittima ed è stato trasformato in abitazione.

Ad oggi si trova in un buono stato di conservazione, ma per regolarizzare l'immobile occorrerà ripristinare lo stato di fatto come era in origine.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Durante il sopralluogo le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riferivano che per l'intero edificio non è mai stato costituito un Condominio.

Per l'elenco delle parti comuni si rimanda a quanto stabilito dall'art. 1117 del c.c. che chiarisce quali sono gli spazi che possono definirsi comuni in un condominio.

Con la riforma del 2012 il legislatore è intervenuto con delle ulteriori precisazioni, volte a superare eventuali dubbi interpretativi.

Sono considerate parti comuni tutte quelle necessarie all'uso comune e funzionali ai servizi in comune.

Le parti comuni sono:

il suolo su cui sorge l'edificio;

le fondazioni;

i muri maestri;

i pilastri e le travi portanti;  
 i tetti ed i lastrici solari;  
 le scale;  
 i portoni d'ingresso;  
 i vestiboli;  
 gli anditi;  
 i portici;  
 i cortili;  
 le facciate dell'edificio;  
 le aree destinate ai parcheggi;  
 la portineria (incluso l'alloggio del portiere);  
 la lavanderia;  
 gli stenditoi;  
 i sottotetti che presentano caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;  
 le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune;  
 gli ascensori;  
 i pozzi;  
 le cisterne;  
 gli impianti idrici e fognari;  
 i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, nonché per la ricezione radiotelevisiva ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, oppure, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Come per il Bene n. 1.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Come per il Bene n. 1.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.  
 Si allega atto di compravendita del 25/02/2011, Rep. N. 267965, Racc. N. 31629, Notaio Dott. Vincenzo Silvestroni.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.  
 Si allega atto di compravendita del 25/02/2011, Rep. N. 267965, Racc. N. 31629, Notaio Dott. Vincenzo Silvestroni.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**





Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Si allega atto di compravendita del 25/02/2011, Rep. N. 267965, Racc. N. 31629, Notaio Dott. Vincenzo Silvestroni.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Dalla lettura della relazione giurata redatta dal Geom. Gian Franco Paolacci, compresa all'interno del fascicolo di condono, si evince che l'immobile è stato ultimato nell'anno 1971.

Esso è costituito da:

- Fondazioni a plinti isolati e cordoli di collegamento in c.a.;
- strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a.;
- strutture orizzontali costituite da solai in c.a. del tipo a travetti prefabbricati E laterizi di altezza complessiva di cm 20;
- copertura a tetto composto da solaio in c.a. del tipo a travetti prefabbricati e laterizi di altezza complessiva di cm 20;
- tamponature perimetrali costituite da mattoni pieni tipo cortina con laterizi forati a camera d'aria;
- facciate rivestite con mattoni pieni tipo cortina ed intonaco civile tinteggiato;
- serramenti in legno e avvolgibili in pvc;
- pavimentazione in parquet, tranne nei bagni e nella cucina che è in grés;
- rivestimento dei bagni e della cucina in grés;
- Impianto elettrico, idraulico e termico è sottotraccia.

L'immobile inoltre, è circondato da una corte esterna, identificata come bene comune non censibile.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Dalla lettura della relazione giurata redatta dal Geom. Gian Franco Paolacci, compresa all'interno del fascicolo di condono, si evince che l'immobile è stato ultimato nell'anno 1971.

Esso è costituito da:

- Fondazioni a plinti isolati e cordoli di collegamento in c.a.;
- strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a.;
- strutture orizzontali costituite da solai in c.a. del tipo a travetti prefabbricati e laterizi di altezza complessiva di cm 20;
- copertura a tetto composto da solaio in c.a. del tipo a travetti prefabbricati e laterizi di altezza complessiva di cm 20.

L'immobile ad oggi risulta ampliato mediante chiusura del portico, con muratura presumibilmente in laterizio, intonacata e tinteggiata ed utilizzata come abitazione e non come cantina.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in grés di colore chiaro, gli infissi in legno ed internamente le pareti sono tinteggiate sia di grigio che di colore bianco.

L'immobile inoltre, è circondato da una corte esterna, identificata come bene comune non censibile.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Dalla lettura della relazione giurata redatta dal Geom. Gian Franco Paolacci, compresa all'interno del fascicolo di condono, si evince che l'immobile è stato ultimato nell'anno 1971.

Esso è costituito da:



- Fondazioni continue a sacco;
- strutture portanti verticali costituite da pareti di blocchi di tufo da 30 cm;
- strutture orizzontali costituite da solai in c.a. del tipo a travetti prefabbricati E laterizi di altezza complessiva di cm 20;
- serramenti in alluminio;
- pavimentazione in grés;
- rivestimento del bagno in grés;
- Impianto elettrico, idraulico è sottotraccia.

L'immobile è collocato all'estremità del lotto di terreno è raggiungibile attraversando la corte esterna, identificata come bene comune non censibile, con il subalterno 1



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2

Dal certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile risulta occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupa l'appartamento sottostante, censito con il subalterno numero 502.



### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T

Dal certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile risulta occupato da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\* )

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

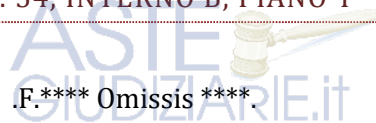
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*

C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*


**PROVENIENZE VENTENNALI**
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 12/08/2008 al 25/02/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento segreto</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Dott. Maurizio Tufani	12/08/2008	77412	23637	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma	13/05/2010	58972	34100	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Roma	07/08/2009	33	654			
Dal 25/02/2011 al 02/12/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Dott. Vincenzo Silvestroni	25/02/2011	267965	31629	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma	23/03/2011	29475	17733	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/2008 al 25/02/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento segreto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Maurizio Tufani	12/08/2008	77412	23637
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	13/05/2010	58972	34100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	07/08/2009	33	654		
Dal 25/02/2011 al 02/12/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Silvestroni	25/02/2011	267965	31629
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	23/03/2011	29475	17733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/2008 al 25/02/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento segreto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Maurizio Tufani	12/08/2008	77412	23637
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	13/05/2010	58972	34100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	07/08/2009	33	654		
Dal 25/02/2011 al 02/12/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Silvestroni	25/02/2011	267965	31629
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	23/03/2011	29475	17733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 10/05/2011  
Reg. gen. 51498 - Reg. part. 10322  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/09/2019  
Iscritto a Roma il 05/09/2019  
Reg. gen. 106231 - Reg. part. 19589  
Quota: 1/2  
Importo: € 187.912,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 15/01/2018  
Iscritto a Roma il 10/02/2020  
Reg. gen. 14391 - Reg. part. 2315  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni



- **Atto Giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 20/01/2017  
Reg. gen. 6160 - Reg. part. 4012  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 30/09/2021  
Reg. gen. 124310 - Reg. part. 86158  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione

L'elenco delle iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli è stata eseguita sull'immobile censito al F. 1032, p.lla 836, sub. 4.



Non sono presenti altre formalità oltre la data del 30/09/2021.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 10/05/2011  
Reg. gen. 51498 - Reg. part. 10322  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/09/2019  
Iscritto a Roma il 05/09/2019  
Reg. gen. 106231 - Reg. part. 19589  
Quota: 1/2  
Importo: € 187.912,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 15/01/2018  
Iscritto a Roma il 10/02/2020  
Reg. gen. 14391 - Reg. part. 2315  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 20/01/2017  
Reg. gen. 6160 - Reg. part. 4012  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 30/09/2021  
Reg. gen. 124310 - Reg. part. 86158  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

L'elenco delle iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli è stata eseguita sull'immobile censito al F. 1032, p.lla 836, sub. 4.

Non sono presenti altre formalità oltre la data del 30/09/2021.



## BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 10/05/2011  
Reg. gen. 51498 - Reg. part. 10322  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/09/2019  
Iscritto a Roma il 05/09/2019  
Reg. gen. 106231 - Reg. part. 19589  
Quota: 1/2  
Importo: € 187.912,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 15/01/2018  
Iscritto a Roma il 10/02/2020  
Reg. gen. 14391 - Reg. part. 2315  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario nascente da Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 20/01/2017  
Reg. gen. 6160 - Reg. part. 4012  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 30/09/2021  
Reg. gen. 124310 - Reg. part. 86158





Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Non sono presenti altre formalità oltre la data del 30/09/2021.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare- Art. 55 - Zona O - ZO 8.14 Finocchio - Valle della Morte - Municipio VI.

Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 814 - Finocchio - Valle della Morte - Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), 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.

Edizione 2021.

Tav. A: PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani -;  
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;

Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: - Tessuto urbano;

Tav. D: Accolta, parzialmente accolta con prescrizione.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Come per il Bene n. 1.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Come per il Bene n. 1.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2

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 non risulta agibile.

L'immobile originario - sub. 4 -, costituito da un piano terra con destinazione d'uso cantina e portico, piano primo con destinazione d'uso abitazione e un piano secondo con destinazione d'uso soffitta, collegati tra loro mediante due scale interne, venne realizzato abusivamente su un lotto di terreno di circa 1800 mq e sanato con concessione edilizia rilasciata in data 15 marzo 1999, n. 163991, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dopo la morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel 2008 l'immobile venne trasferito ai tre figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per mezzo di testamento olografo del 27/01/2009, Rep. 77.412, notaio Maurizio Tufani, nel quale venivano nominati eredi universali della villa di via Nicolosi.

Il 22 febbraio 2011 con numero di protocollo 14908, venne presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una Comunicazione di Inizio Lavori per opere di manutenzione straordinaria a sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001 così come modificato dall'art. 5 D.L. 25 marzo 2010 n. 40 convertito con Legge 22 maggio 2010 n. 73, inerenti la regolarizzazione di muretti al piano terra.

Dai disegni allegati alla Comunicazione, si rileva che i muretti perimetravano il piano terra, realizzati tra i pilastri del pilotis e veniva indicato l'intero piano con destinazione d'uso cantina e non in parte cantina ed in parte pilotis come autorizzato da concessione edilizia in sanatoria, generando dunque nuova cubatura illegittima.

In data 25 febbraio 2011, i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trasferiscono con atto di compravendita notaio Vincenzo Slvestroni, Rep. 267965, l'intero immobile alle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuna.

In data 9 dicembre 2021 vennero presentate presso l'ufficio catasto, due nuove planimetrie catastali, le quali identificavano il piano terra con il sub. 502 completamente chiuso e con destinazione d'uso cantina ed i piani primo e secondo con il sub. 501 con destinazione d'uso residenziale, senza richiesta di nessun titolo urbanistico che autorizzasse il frazionamento da una a due unità immobiliari.

#### **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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dal sopralluogo eseguito ed dal confronto con la documentazione urbanistica e catastale ottenuta dalla sottoscritta, si può asserire che non vi è alcuna corrispondenza tra il progetto in sanatoria rilasciato il 15 marzo 1999 n. 163991 e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Piano primo e secondo - sub. 501 -:
- frazionamento con il piano sottostante - sub. 502 -;
- demolizione della scala di collegamento interna tra il piano primo ed il piano terra e conseguente "ricucitura" del solaio;
- realizzazione di scala esterna per il nuovo ingresso al piano primo ed allungamento del solaio del balcone;
- ampliamento dell'abbaino del piano secondo;
- diversa collocazione e dimensionamento delle aperture esterne;
- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- cambio di destinazione d'uso del piano secondo da soffitta a residenziale.

Le difformità strutturali presenti, non possono essere sanate ed è necessario eliminarle per ripristinare lo stato dei luoghi, previa verifica da parte di un ingegnere strutturista.

Sarà necessario demolire la scala esterna con la porzione di balcone aggiunta, l'asola del solaio interno nella quale era collocata la scala di accesso al piano terra e ricollocare una scala autoportante oltre al ripristino dell'abbaino come era in origine e la destinazione d'uso da abitazione a soffitta del piano secondo.

Per sanare la diversa distribuzione degli ambienti interni e la diversa collocazione e dimensionamento delle aperture esterne, sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in SANATORIA, in quanto non è stata interessata la struttura dell'edificio.

Secondo la sottoscritta, in riferimento alla propria esperienza professionale e al prezzario della Regione Lazio aggiornato al 2022, il costo per il ripristino dell'immobile allo stato originario e per la sanatoria potrebbe quantificarsi in circa € 50.000,00.

Al termine delle attività sarà necessario presentare le nuove planimetrie catastali, collegate alla S.C.I.A. in SANATORIA.

Per il piano terra - sub. 502 -, si riscontrano le seguenti difformità:

- frazionamento con il piano soprastante - sub. 501 -;
- demolizione della scala di collegamento interna tra il piano terra e primo e conseguente "ricucitura" del solaio;
- aumento di cubatura con chiusura in muratura di laterizio dell'intero piano pilotis;
- cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione;
- diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di cucina, bagni e camere.

Dall'analisi eseguita, le difformità riscontrate non possono essere sanate.

Sarà dunque necessario ripristinare la destinazione d'uso ante operam, ossia da abitazione in cantina e piano pilotis - che prevedrà la demolizione delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, il ripristino della cantina autorizzata con concessione edilizia in sanatoria.

Le lavorazioni di massima per il ripristino dello Status quo, del piano terra sono di seguito elencate:

- demolizione murature perimetrali;
- demolizione tramezzature interne;
- rimozione infissi esterni;
- rimozione pavimentazione;
- rimozione porte interne;
- rimozione impianto idraulico, elettrico, termico e del gas;



- rimozione dei sanitari dei bagni;
- rimozione della cucina;
- rifacimento impianto elettrico;
- realizzazione delle murature perimetrali interne della cantina, comprensive di intonaco tinteggiatura e quanto altro necessario per eseguire le opere a perfetta regola d'arte;
- carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata compresi oneri di discarica;
- attività tecnica per presentazione pratiche edilizie e catastali, oltre oneri per la sicurezza.

Il costo da sostenere è stato calcolato dalla sottoscritta, tenendo conto del prezzario della Regione Lazio aggiornato al 2022 ed in considerazione dei metri quadrati dell'immobile e potrebbe corrispondere a circa € 60.000,00.



### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

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 non risulta agibile.

La regolarizzazione dell'immobile è descritta nel Bene n. 1.

#### ***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.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

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 non risulta agibile.

L'immobile autorizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 163991 del 15/03/1999, non risulta conforme al titolo rilasciato, seppur per piccola difformità, consistente nell'aver realizzato il bagno posto all'interno, più piccolo.

Per sanare l'abuso sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in SANATORIA presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore



della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,00 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.  
Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.



#### **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**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO 1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Per l'immobile di proprietà delle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non è stato costituito nessun Condominio e non è mai stata redatta una tabella millesimale.  
Le spese sono tutte a carico della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da lei stessa dichiarato.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come per il Bene n. 1.



##### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLOSI N. 54, INTERNO B, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Come per il Bene n. 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.1 - appartamento ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 501, Z.C. 6, Cat. A/2, Cl.4, consistenza 7 vani, R.C. € 831,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano primo e secondo, anche il piano terra con destinazione d'uso cantina, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 501 identifica l'appartamento del piano primo e secondo, che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria- superficie residenziale al piano primo e non residenziale (soffitta) al piano secondo - ma con accesso dall'esterno, in quanto la scala di collegamento interna è stata demolita. E' composto da un ampio salone, una cucina, tre camere - una delle quali consente, attraverso una scala, l'accesso al piano sottotetto utilizzato anch'esso come camera -, due bagni ed un balcone con ingresso sia dalla cucina che dal salone. Il sub. 502, che identifica il piano terra, è stato completamente chiuso con eliminazione del piano pilotis, mantenendo la destinazione d'uso cantina - ma utilizzato come abitazione -.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 311.526,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) del primo semestre del 2022 per l'appartamento da stimare cat. A/2 classificato come abitazione di tipo civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 1500-2100 €/mq con un valore medio dunque di €1.800,00

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di

mercato di zona tra 1.600,00-2.000,00€/mq.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ .

Nel caso in esame K1 = 0.3 mentre K2 = 0.4 quindi K=0.375

Il valore normale unitario per l'appartamento sarà quindi  $1.500 + (2.100 - 1.500) \times 0.375 = 1.725,00$  €/mq

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.500,00/2.100,00 €/mq;

Mercato immobiliare 1.600,00/2.000,00 €/mq; Valore Normale Unitario 1.725,00 €/mq

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 1.800,00 €/mq, anche in considerazione dell'attività urbanistica e catastale per la regolarizzazione dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.2 - cantina ubicata a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 502, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 120 mq, R.C. € 563,97 Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano terra anche il piano primo e secondo, con destinazione d'uso residenziale e soffitta, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo, in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 502 identifica l'unità immobiliare al piano terra, che in origine era costituita da un piano pilotis, all'interno del quale era collocata una cantina ed una scala di accesso al piano primo. Con il frazionamento è stata completamente chiusa eliminando il piano pilotis, mantenendo catastalmente la destinazione d'uso cantina - ma utilizzata come abitazione. La suddivisione degli spazi interni è uguale a quella del piano primo e l'immobile è composto da un ampio salone, una cucina, tre camere e due bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 63.292,50

Per ricavare il valore di mercato dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa zona - codice E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) -, raccogliendo i dati presso le locali

Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 400,00-600,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 450,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.3 - magazzino ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 3, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 21mq, R.C. € 98,69. Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. L'immobile è identificato sull'atto di compravendita del 25/02/2011, Rep.267965, notaio Vincenzo Silvestroni come magazzino "B". E' costituito da un unico ambiente con un bagno annesso. Il pignoramento è stato trascritto anche sul magazzino "A" identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 2, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 12 mq, R.C. € 56,40, che è stato demolito negli anni senza alcun titolo autorizzativo, ma che risulta ancora censito al catasto urbano, ma di fatto non esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.375,00

Per ricavare il valore di mercato dell'immobile, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa zona - codice E19 - Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA) -, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 400,00-600,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 450,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1- 2	173,07 mq	1.800,00 €/mq	€ 311.526,00	100,00%	€ 311.526,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T	140,65 mq	450,00 €/mq	€ 63.292,50	100,00%	€ 63.292,50
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T	27,50 mq	450,00 €/mq	€ 12.375,00	100,00%	€ 12.375,00
				Valore di stima:	€ 387.193,50

Valore di stima: € 387.193,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	113000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 235.474,15**

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 17/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pulcini Simona

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita\_Rep. 267965
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Testamento segreto \*\*\*\*\*

- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco formalità sub.3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco formalità sub.4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documenti Sanatoria n. 163991
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documenti CIL n. 14908
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati esecutate
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2  
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.1 - appartamento ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 501, Z.C. 6, Cat. A/2, Cl.4, consistenza 7 vani, R.C. € 831,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano primo e secondo, anche il piano terra con destinazione d'uso cantina, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 501 identifica l'appartamento del piano primo e secondo, che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria- superficie residenziale al piano primo e non residenziale (soffitta) al piano secondo - ma con accesso dall'esterno, in quanto la scala di collegamento interna è stata demolita. E' composto da un ampio salone, una cucina, tre camere - una delle quali consente, attraverso una scala, l'accesso al piano sottotetto utilizzato anch'esso come camera -, due bagni ed un balcone con ingresso sia dalla cucina che dal salone. Il sub. 502, che identifica il piano terra, è stato completamente chiuso con eliminazione del piano pilotis, mantenendo la destinazione d'uso cantina - ma utilizzato come abitazione -.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare- Art. 55 - Zona O - ZO 8.14 Finocchio - Valle della Morte - Municipio VI. Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del nucleo n. 814 - Finocchio - Valle della Morte - Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa interna al nucleo originario. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), 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. Edizione 2021. Tav. A: PAESAGGIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insedamenti Urbani - ; - Paesaggio degli Insedamenti in Evoluzione; Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: - Tessuto urbano; Tav. D: Accolta, parzialmente accolta con prescrizione. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T  
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.2 - cantina ubicata a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 502, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 120 mq, R.C. € 563,97 Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano terra anche il piano primo e secondo, con destinazione d'uso residenziale e soffitta, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo, in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 502 identifica l'unità immobiliare al piano terra, che in origine era costituita da un piano pilotis, all'interno del quale era collocata una cantina ed una scala di



accesso al piano primo. Con il frazionamento è stata completamente chiusa eliminando il piano pilotis, mantenendo catastalmente la destinazione d'uso cantina - ma utilizzata come abitazione. La suddivisione degli spazi interni è uguale a quella del piano primo e l'immobile è composto da un ampio salone, una cucina, tre camere e due bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come per il Bene n. 1.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T  
La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.3 - magazzino ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 3, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 21mq, R.C. € 98,69. Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. L'immobile è identificato sull'atto di compravendita del 25/02/2011, Rep.267965, notaio Vincenzo Silvestroni come magazzino "B". E' costituito da un unico ambiente con un bagno annesso. Il pignoramento è stato trascritto anche sul magazzino "A" identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 2, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 12 mq, R.C. € 56,40, che è stato demolito negli anni senza alcun titolo autorizzativo, ma che risulta ancora censito al catasto urbano, ma di fatto non esistente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come per il Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 235.474,15**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 962/2021 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.474,15**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	173,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.1 - appartamento ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 501, Z.C. 6, Cat. A/2, Cl.4, consistenza 7 vani, R.C. € 831,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano primo e secondo, anche il piano terra con destinazione d'uso cantina, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 501 identifica l'appartamento del piano primo e secondo, che ha mantenuto la destinazione d'uso originaria-superficie residenziale al piano primo e non residenziale (soffitta) al piano secondo - ma con accesso dall'esterno, in quanto la scala di collegamento interna è stata demolita. E' composto da un ampio salone, una cucina, tre camere - una delle quali consente, attraverso una scala, l'accesso al piano sottotetto utilizzato anch'esso come camera -, due bagni ed un balcone con ingresso sia dalla cucina che dal salone. Il sub. 502, che identifica il piano terra, è stato completamente chiuso con eliminazione del piano pilotis, mantenendo la destinazione d'uso cantina - ma utilizzato come abitazione -.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Dal certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, a nome della sig.ra **** Omissis ****, l'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** nata il **** .F.**** Omissis **** **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****, **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** La sig.ra **** Omissis **** occupa l'appartamento sottostante, censito con il subalterno numero 502.</p>		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	140,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile con destinazione d'uso cantina e portico, è stato completamente chiuso in maniera illegittima ed è stato trasformato in abitazione. Ad oggi si trova in un buono stato di conservazione, ma per		



	regolarizzare l'immobile occorrerà ripristinare lo stato di fatto come era in origine.
<b>Descrizione:</b>	La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.2 - cantina ubicata a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 502, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 120 mq, R.C. € 563,97 Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. Il pignoramento è stato trascritto sull'immobile sopra descritto che in origine era identificato catastalmente con il subalterno n. 4 e che comprendeva oltre al piano terra anche il piano primo e secondo, con destinazione d'uso residenziale e soffitta, che nel dicembre 2021, dopo la trascrizione del pignoramento, è stato frazionato senza titolo autorizzativo, in due unità distinte, generando i subalterni n. 501 e 502. Il sub. 502 identifica l'unità immobiliare al piano terra, che in origine era costituita da un piano pilotis, all'interno del quale era collocata una cantina ed una scala di accesso al piano primo. Con il frazionamento è stata completamente chiusa eliminando il piano pilotis, mantenendo catastalmente la destinazione d'uso cantina - ma utilizzata come abitazione. La suddivisione degli spazi interni è uguale a quella del piano primo e l'immobile è composto da un ampio salone, una cucina, tre camere e due bagni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Dal certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, a nome della sig.ra **** Omissis ****, l'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** nata il ****, C.F.**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****, **** Omissis **** nato il ****, C.F.**** Omissis ****.

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, interno B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 836, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	27,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, quota pari a 100/100 del diritto di proprietà, così costituito: Bene N.3 - magazzino ubicato a (00133) Roma (RM) - Via Nicolosi n. 54, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 3, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 21mq, R.C. € 98,69. Trattasi di unità immobiliare ad uso non residenziale, sito in via Nicolosi n. 54 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VI, Quartiere Finocchio - Valle della Morte. L'immobile è identificato sull'atto di compravendita del 25/02/2011, Rep.267965, notaio Vincenzo Silvestroni come magazzino "B". E' costituito da un unico ambiente con un bagno annesso. Il pignoramento è stato trascritto anche sul magazzino "A" identificato al catasto fabbricati al F.1032, p.lla 836, sub. 2, Z.C. 6, Cat. C/2, Cl.10, consistenza 12 mq, R.C. € 56,40, che è stato demolito negli anni senza alcun titolo autorizzativo, ma che risulta ancora censito al catasto urbano, ma di fatto non esistente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F.**** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****.		

