



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



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

*Codice fiscale:*



contro



*Codice fiscale:*



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



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



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



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



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



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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Negozi in via Don Primo Mazzolari 224/226

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)

**CONFINI**



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

### CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

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

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

**STATO CONSERVATIVO**

Il box si trova in stato conservativo mediocre

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 22,00

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)



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

**CONSISTENZA**

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

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

**Corrispondenza catastale**

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

### STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 22,00

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)

## CONFINI

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

### CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

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

**Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Concessione edilizia 242/C del 02/04/1993 (All. 3a)  
Certificato di abitabilità n. 234 del 25/05/2001 (All. 3b)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 28,00

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)

## CONFINI

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

### CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

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

**Corrispondenza catastale**



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

### STATO CONSERVATIVO

Il box si trova in stato conservativo mediocre

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 27,00

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)



**CONFINI**

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

**CONSISTENZA**

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

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

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ufficio risulta utilizzato ad uso residenziale, con realizzazione di un piccolo angolo cottura nella stanza di ingresso

Vedasi al riguardo il paragrafo "regolarità edilizia"

## STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'ufficio risulta occupato ad uso residenziale senza titolo dal signor

Al riguardo la sottoscritta allega il calcolo della indennità di occupazione, da corrispondere fino alla aggiudicazione, stimato in €400,00 mensili (All. 13a)

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Iscrizioni

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

#### Trascrizioni

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 302,00

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



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

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	70,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	668	543	38	6	C1	9		75 mq	1966,67 €	terra		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

### STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in stato conservativo mediocre

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

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



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



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

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

- reversale comunale
- sanzione per opere eseguite



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 755,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- (Superficie 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**CONFINI**

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

**CONSISTENZA**

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

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

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catastal</b>			
	668	543	229	6	C2	4	261 mq	448,08 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Il magazzino si trova in buono stato conservativo

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 550,00

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

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

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



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

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

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

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

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- (Superficie 1/1)

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	108,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	543	524	6	C2	5		88 mq	180,04 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Il magazzino si trova in buono stato conservativo

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**ASTE GIUDIZIARIE**  
PROVENIENZE VENTENNALI

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

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

## NORMATIVA URBANISTICA

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

- reversale comunale
- sanzione per opere eseguite
- aggiornamento DOCFA

- parcella al Tecnico incaricato  
- demolizione e discarica del soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 755,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TITOLARITÀ

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- (Superficie 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catastal</b>			
	668	543	525	6	C2	7	21 mq	52,99 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO


Il magazzino si trova in buono stato conservativo

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Trascrizioni

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

### NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Sistema insediativo: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Tessuto: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

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

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

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

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



\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

- Valore commerciale di sintesi

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

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

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

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

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

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

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



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

Valore di stima: € 10.373,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 7.373,00**

### LOTTO 2

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

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

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

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

\*\*\*

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

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



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

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

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

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

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

- Valore commerciale di sintesi

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

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

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

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

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

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

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

Valore di stima: € 10.373,00





**LOTTO 3**

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

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

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

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

\* \* \*

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

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

\* \* \*

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

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

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

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

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

- Valore commerciale di sintesi

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

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

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

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

Valore di Trasformazione = €53,79 x 103,60 = €5.572,00

€18.200,00 - 5.572,00 = €12.628

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

Valore di stima: € 12.628,00

**Valore finale di stima: € 12.628,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 11 - C2, piano S1  
 Box int.11 in autorimessa comune con ingresso da via Albert Shweitzer 4  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 241, Zc. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.973,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto. (All. 2)

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

- Valore commerciale di sintesi

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

€/mq  $500,00 + 800,00 / 2 = €650,00$

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

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

Valore di Trasformazione = €53,79 x 99,90 = €4.577,00

€17.550,00 - 4.577,00 = €12.973

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

Valore di stima: € 12.973,00

**Valore finale di stima: € 12.973,00**

## LOTTO 5

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

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

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

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

\*\*\*

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



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

\* \* \*

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

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

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

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

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2023, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni, situati nella zona Z10 Lunghezza - Ponte di Nona, decurtato del 20% per la destinazione ufficio un valore pari a 1040,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

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

€/mq  $1040,00 + 850,00 / 2 = €945,00$

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

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

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

€63.000,00 - 11.510,00 = €51.490

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



Valore di stima: € 51.490,00

## Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 48.490,00**

## LOTTO 6

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 71.850,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto. (All. 2)

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

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

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

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

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

Provincia: Roma

Comune: Roma

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

Codice di zona: E53

Microzona 203

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

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

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

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

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

- Valore commerciale di sintesi

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

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

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

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

Valore di Trasformazione =  $€53,79 \times 240,00 = €12.900,00$

$€84.750,00 - 12.900,00 = €71.850,00$



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

Valore di stima: € 71.850,00

### Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 63.850,00

### LOTTO 7

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

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

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

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

\*\*\*

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

diritto di Superficie in diritto di Piena Proprietà, per immobili non residenziali, pari ad €/mc53,79.

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

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

€67.200,00 - 47.765,00 = €19.435,00

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

Valore di stima: € 19.435,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



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

**Valore finale di stima: € 16.435,00**

## LOTTO 8

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

Valore di stima: € 10.365,00

**Deprezamenti**

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

**Valore finale di stima: € 4.365,00**

**LOTTO 9**

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

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

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

€5.880,00 - 4.180,00 = €1.700,00

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

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

Valore di stima: € 1.700,00

**Valore finale di stima: € 1.700,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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

Presumibilmente il bene è stato accorpato alla cantina 2C confinante e non oggetto di pignoramento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 04/11/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

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





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





## LOTTO 1

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

**Prezzo base d'asta: € 7.373,00**

## LOTTO 2

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

**Prezzo base d'asta: € 10.373,00**

## LOTTO 3

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

**Prezzo base d'asta: € 12.628,00**

## LOTTO 4

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



**Prezzo base d'asta: € 12.973,00**

## LOTTO 5

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

**Prezzo base d'asta: € 48.490,00**

## LOTTO 6

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

**Prezzo base d'asta: € 63.850,00**

## LOTTO 7

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

**Prezzo base d'asta: € 16.435,00**

## LOTTO 8

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

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

**Prezzo base d'asta: € 4.365,00**

## LOTTO 9

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

**Prezzo base d'asta: € 1.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

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

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

Bene N° 3 - Garage			

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

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

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

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

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

<b>Descrizione:</b>	Ufficio con ingresso dal cortile con accesso da via Albert Schweitzer 16, composto da tre stanze, antibagno e bagno
<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 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.850,00

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

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

Bene N° 7 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Albert Schweitzer 4, interno 6 , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Superficie	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 543, Sub. 229, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	240,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino si trova in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino int.6 con accesso da autorimessa comune, ingresso da via Albert Shweitzer 4		
<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 con contratto di locazione non opponibile		



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

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®