

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

fallimento n.487 / 2017

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

## PERIZIA DI STIMA

Oggetto:

lotto unico: terreno con accesso da via Silvio Antoniano snc (angolo via Trionfale) Roma;

il lotto è costituito da:

- particelle 858 e 859 censite ciascuna come ente urbano in catasto terreni sezione D foglio 183 e censite ciascuna anche come area urbana categoria F1 in catasto fabbricati di Roma sez.D foglio 183;
- posto auto scoperto categoria C6 in catasto fabbricati foglio 183 particella 855 sub 501

Data: 5 ottobre 2023

Arch. Simone Martini

iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Simone Martini, -Ordine degli Architetti di Roma [REDACTED]-, avendo eseguito sopralluogo la ricognizione dei beni in argomento, espone quanto segue.

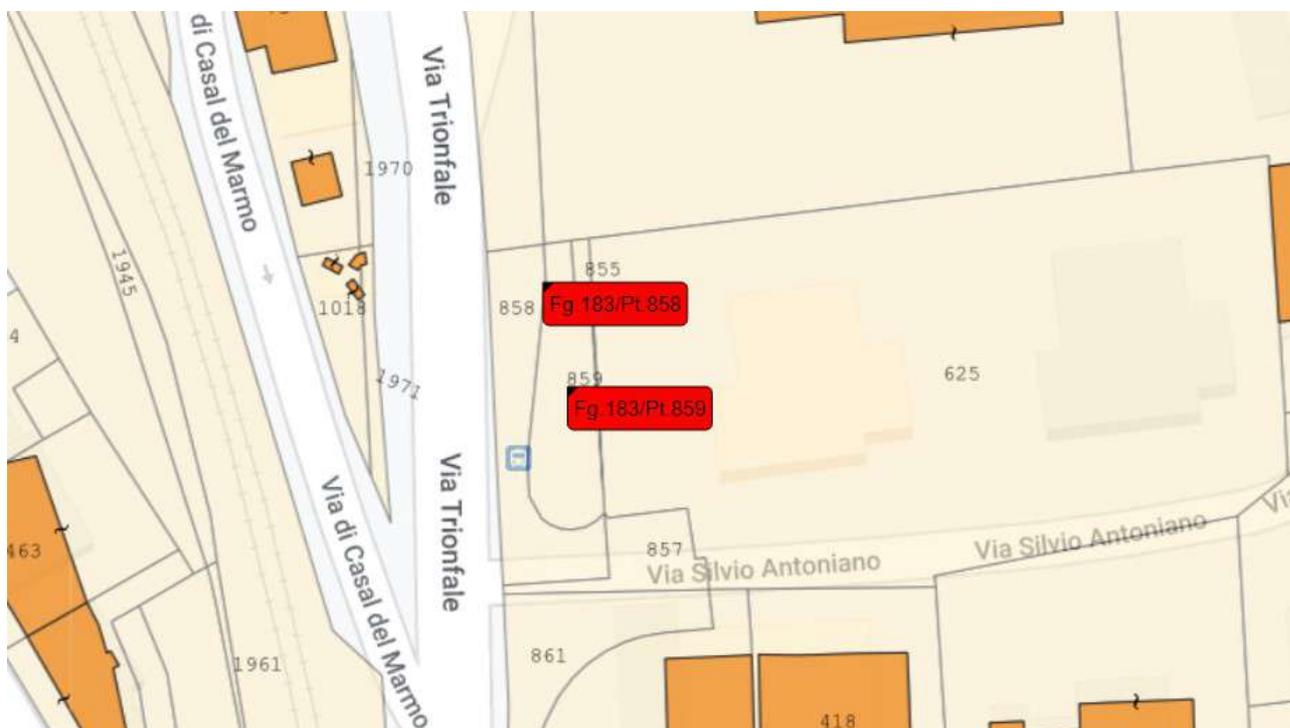
#### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI :

Si tratta del lotto unico così formato:

- **particella 858 e particella 859** contigue tra loro, individuate nel catasto terreni e nel catasto fabbricati del Comune di Roma alla sezione D  **foglio 183**. Sia la particella 858 sia la particella 859 risultano censite come area urbana categoria F1 nel catasto fabbricati del Comune di Roma sezione D foglio 183. (Si ritiene che per un refuso la particella 859 sia stata indicata come 959 nel verbale di incarico al c.t.u. e nel contratto preliminare di compravendita agli atti).

- **posto auto scoperto censito in catasto fabbricati foglio 183 particella 855 sub 501**.

Di fatto il lotto in argomento è il piccolo appezzamento di terreno con accesso da Via Silvio Antoniano s.n.c. angolo via Trionfale, confinante con Via Silvio Antoniano, Via Trionfale, particella 625, salvo altri.



Nella realtà di fatto la particella 858 è stata quasi tutta espropriata per pubblica utilità a favore del Comune di Roma per l'allargamento della via Trionfale. Infatti attualmente nello stato di fatto su quella che era la particella 858 si trova ora la sede stradale di Via Trionfale con una fermata dell'autobus della linea [REDACTED] e il relativo marciapiede (cfr. fotografie nella pagina successiva).

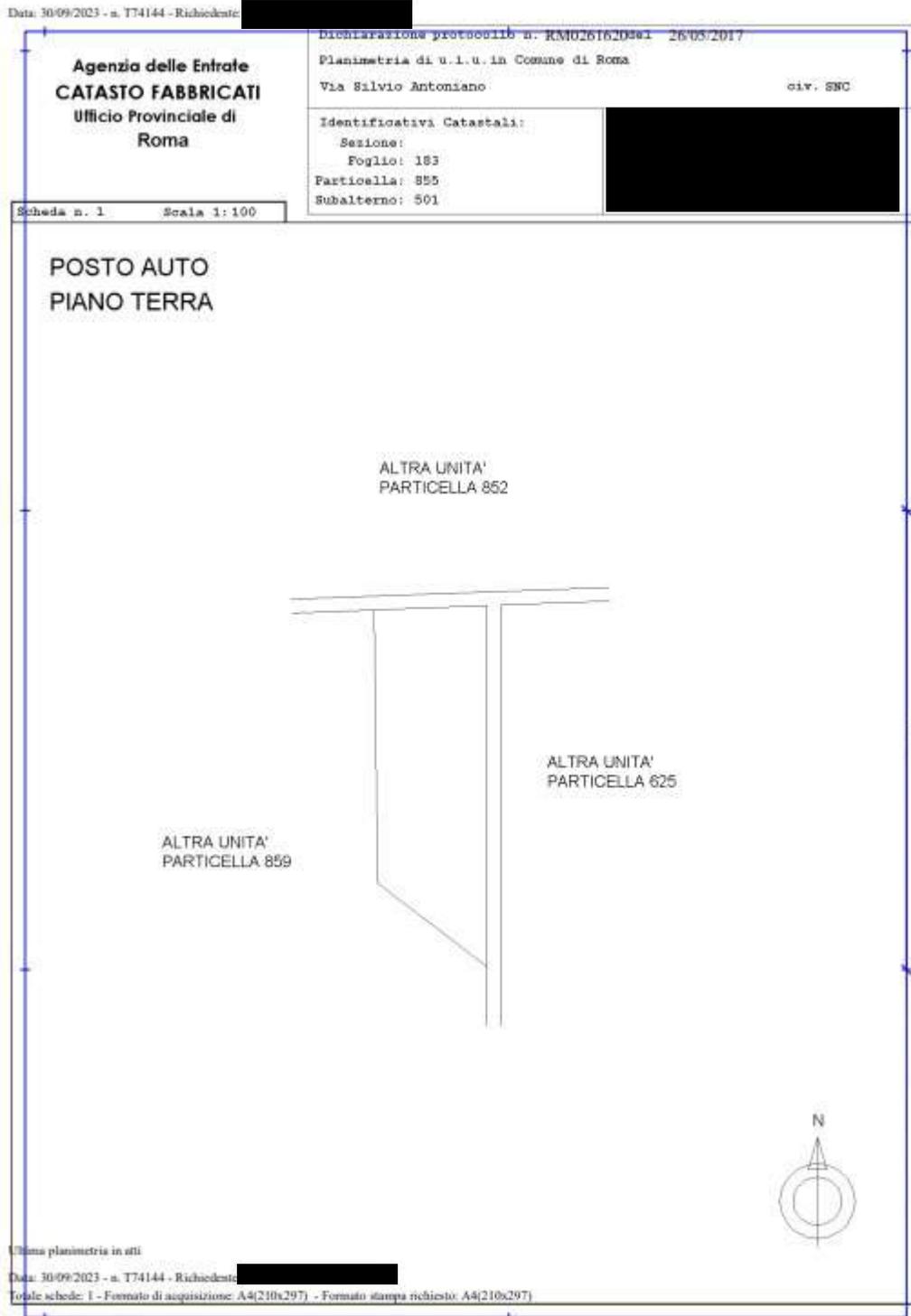
Nello stato di fatto attuale la superficie complessiva del terreno in argomento, che costituisce un lotto unico nell'ambito di questa procedura, è di circa mq.210, si presenta in pianta con forma rettangolare recintata su tre lati e aperta sul lato corto che affaccia su via Silvio Antoniano, ha giacitura pressoché pianeggiante ed è pavimentata in cemento. Il posto auto scoperto censito in catasto fabbricati al foglio 183 particella 855 sub 501 si trova a quota superiore rispetto al resto della superficie che costituisce il lotto all'asta. Il perimetro e l'estensione del lotto nella esatta misura sono da verificare nello stato di fatto a cura e spese del partecipante all'asta prima della presentazione dell'offerta. Tali spese si quantificano in minimo E.2.000,00 e sono decurtate dal valore stimato dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE: il bene si presenta utilizzato da [REDACTED], a quanto risulta senza titolo.



Il posto auto scoperto cat.C/6 censito in catasto fabbricati al foglio 183 particella 855 sub 501 si trova a quota superiore rispetto al resto della superficie.

PLANIMETRIA DEL POSTO AUTO CATEGORIA C6  
IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 183 PARTICELLA 855 SUB 501



VISURA ATTUALE IN CATASTO FABBRICATI  
POSTO AUTO CATEGORIA C/6 FOGLIO 183 PARTICELLA 855 SUB 501



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/10/2023  
Ora: 10:49:20  
Numero Pratica: T95369/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/10/2023:**

**Dati identificativi:** Comune di **ROMA (H501) (RM)**  
Foglio **183** Particella **855** Subalterno **501**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 34,71**  
Zona censuaria **6**,  
Categoria **C/6<sup>al</sup>**, Classe **8**, Consistenza **16 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **18 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2018 Pratica n. RM0250577 in atti dal 26/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73192.1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**  
Foglio **183** Particella **855** Subalterno **501**

(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)

> **Indirizzo**

VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC Piano T

(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 34,71**  
Zona censuaria **6**,  
Categoria **C/6<sup>al</sup>**, Classe **8**, Consistenza **16 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2018 Pratica n. RM0250577 in atti dal 26/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73192.1/2018)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/10/2023  
Ora: 10:49:20  
Numero Pratica: T95369/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di superficie**

Totale: 18 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in  
atti dal 26/05/2017 Protocollo NSD n. CLASSAMENTO  
(n. 58735.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
26/05/2017, prot. n. RM0261620

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/11/1994 Pubblico ufficiale  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 28826 -  
COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 39667.1/1994 -  
Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017

---

Visura telematica

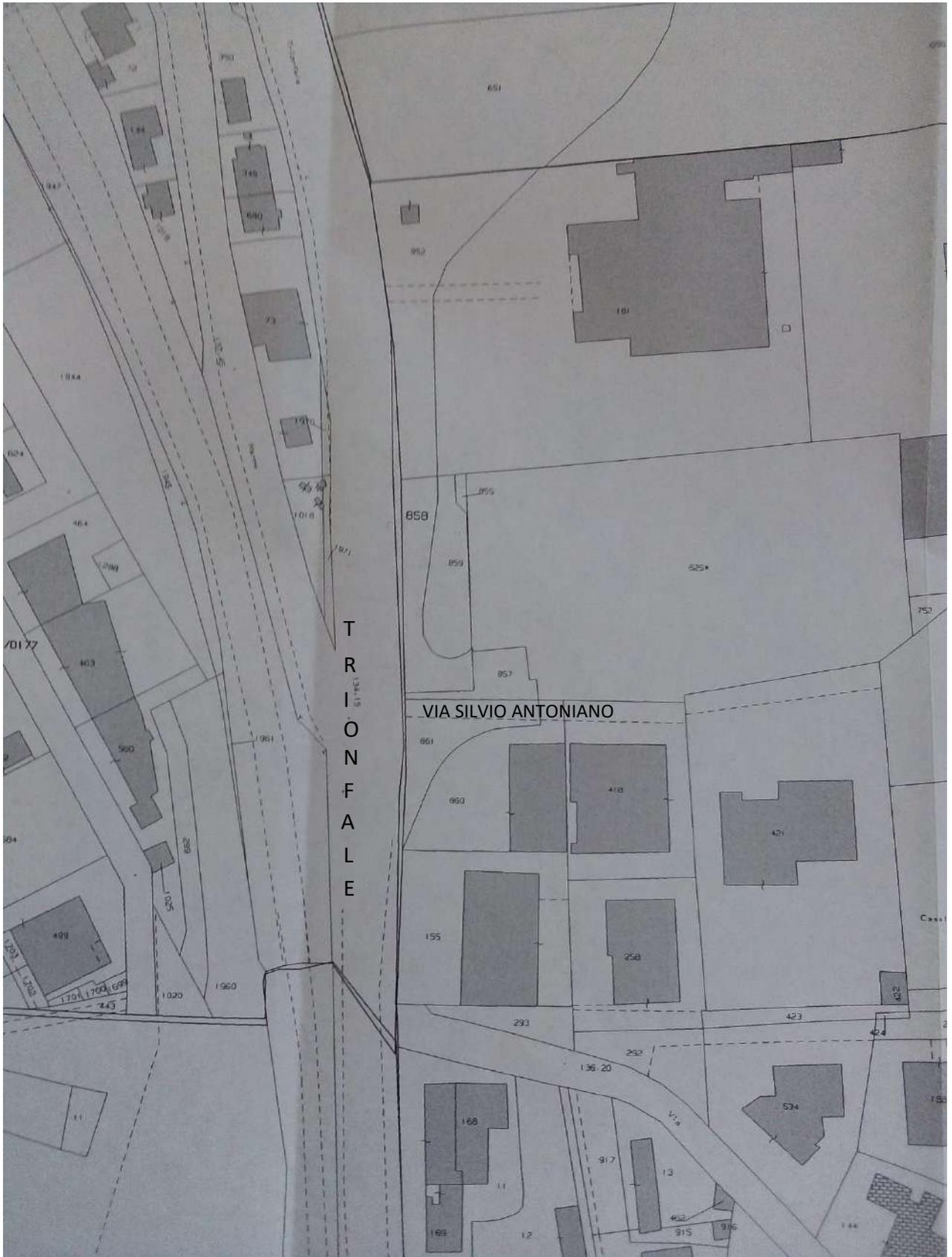
Tributi speciali: Euro 1,350

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

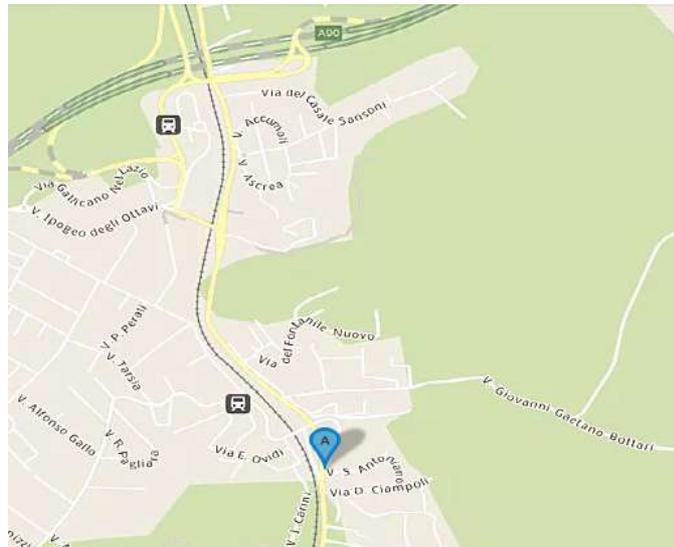
ESTRATTO DI MAPPA - PARTICELLE 858, 859, 855



La mappa risultante in catasto non è aggiornata. E' necessario l'aggiornamento della mappa catastale che recepisca lo stato di fatto anche a seguito dell'esproprio per pubblica utilità.

Il terreno in argomento si trova nella zona nord del Comune di Roma all'interno del grande raccordo anulare, a circa km.3 da esso, è accessibile dalla via Silvio Antoniano all'angolo con via Trionfale.

Confini: via Silvio Antoniano, via Trionfale, particella 625, salvo altri.



Sia la particella 858 sia la particella 859 sono accatastate come ente urbano in catasto terreni e anche come area urbana in catasto fabbricati con la relativa superficie e la relativa intestazione. Il partecipante all'asta, prima di presentare l'offerta, è tenuto a compiere sui beni in argomento, con l'ausilio di un professionista di fiducia, a propria cura e spese, tutte le verifiche di tipo urbanistico, catastale e di commerciabilità necessarie per poter presentare consapevolmente l'offerta di prezzo. Sono a cura e spese dell'aggiudicatario tutte le pratiche necessarie per eventuali rettifiche e aggiornamenti catastali che saranno richieste dal Notaio compreso il tipo mappale, il docfa e le certificazioni di conformità.

Si nota che in "catasto terreni" le particelle 858 e 859 argomento di questa relazione, essendo enti urbani, non risultano intestati e quindi con compaiono nella "visura per soggetto".

#### Riepilogo

Data: 02/10/2023 08:51:39  
 Provincia: ROMA TERRITORIO  
 Tipo soggetto: Persona giuridica  
 Ult.Aggiornamento: 23/03/2022  
 Comune: ROMA  
 Codice fiscale [REDACTED]  
 Catasto: Terreni

**Avvertenza:** eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. D	48	5		BOSCO CEDUD	03	41200	Euro: 42,56	Euro: 10,04	
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. D	48	16		BOSCO CEDUD	03	3480	Euro: 3,59	Euro: 0,90	
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. D	48	21		PASCOLO	01	1880	Euro: 2,91	Euro: 1,65	
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. D	50	34		GEMINATIVO	04	80000	Euro: 519,35 (*)	Euro: 227,24	
Proprieta' per 1/1	ROMA Sez. D	57	861		SEMINATIVO	06	3328	Euro: 12,88	Euro: 5,15	

# VISURA CATASTALE STORICA IN CATASTO TERRENI

## PARTICELLA 858 ENTE URBANO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/10/2023  
Ora: 10:03:31  
Numero Pratica: T78132/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501D) (RM) Sezione SEZIONE D

Foglio 183 Particella 858

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 858

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 290 m<sup>2</sup>

#### > Dati identificativi

dall'impianto al 26/07/1988

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 288

Impianto meccanografico del 16/01/1979

dal 26/07/1988 al 10/03/1997

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 737

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 685

Foglio 183 Particella 288

Foglio 183 Particella 736

dal 10/03/1997 al 12/10/2001

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 837

TIPO MAPPALE del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n. 2054.1/1997)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 737

dal 12/10/2001

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 858

FRAZIONAMENTO del 12/10/2001 Pratica n. 780549 in atti dal 12/10/2001 (n. 7332.1/2001)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 837

Foglio 183 Particella 851  
Foglio 183 Particella 859  
Foglio 183 Particella 856  
Foglio 183 Particella 853  
Foglio 183 Particella 852  
Foglio 183 Particella 753  
Foglio 183 Particella 855  
Foglio 183 Particella 735  
Foglio 183 Particella 854  
Foglio 183 Particella 838  
Foglio 183 Particella 860  
Foglio 183 Particella 857  
Foglio 183 Particella 736  
Foglio 183 Particella 861

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 26/07/1988**

Impianto meccanografico del 16/01/1979

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **288**

Redditi: dominicale **Euro 48,64 Lire 94.172**

agrario **Euro 23,47 Lire 45.450**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>21</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **6.060 m<sup>2</sup>**

Partita: **3660**

 **dal 26/07/1988 al 10/03/1997**

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079)

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **737**

Redditi: dominicale **Euro 3,17 Lire 6.138**

agrario **Euro 1,53 Lire 2.963**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>21</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **395 m<sup>2</sup>**

Partita: **3660**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **685**

Foglio **183** Particella **288**

Foglio **183** Particella **736**

 **dal 10/03/1997 al 10/03/1997**

VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n. 2054.1/1997)

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **737**

Redditi: dominicale **Euro 4,29 Lire 8.314**

Annotazioni: comprende le particelle: 739

agrario Euro 2,07 Lire 4.013

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>2)</sup>

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **535 m<sup>2</sup>**

Partita: **440357**

📅 dal 10/03/1997 al 12/10/2001

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **837**

Redditi: dominicale Euro **0,00**

agrario Euro **0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**535 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 12/10/2001

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **858**

Redditi: dominicale Euro **0,00**

agrario Euro **0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**290 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **739**

TIPO MAPPALE del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997  
(n. 2054.1/1997)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **737**

FRAZIONAMENTO del 12/10/2001 Pratica n. 780549  
in atti dal 12/10/2001 (n. 7332.1/2001)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **837**

Foglio **183** Particella **851**

Foglio **183** Particella **859**

Foglio **183** Particella **856**

Foglio **183** Particella **853**

Foglio **183** Particella **852**

Foglio **183** Particella **753**

Foglio **183** Particella **855**

Foglio **183** Particella **735**

Foglio **183** Particella **854**

Foglio **183** Particella **838**

Foglio **183** Particella **860**

Foglio **183** Particella **857**

Foglio **183** Particella **736**

Foglio **183** Particella **861**

> Altre variazioni

☐ dal 10/10/2001 al 12/10/2001

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 837

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2001 Pratica n.  
954009 in atti dal 10/10/2001 (n. 887598.1/2001)

Annotazioni: da ente urbano ad area di fabbricato  
demilito (all'interno della p.la 837):

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 735

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501D) (RM) Foglio 183 Particella 288

> 1.

ns

1. Impianto meccanografico del 16/01/1979

☐ dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501D) (RM) Foglio 183 Particella 737

> 1.

ns

2. Atto del 28/11/1979 Pubblico ufficiale

Sede ROMA (RM) Repertorio n. 303760 -  
UR Sede ROMA (RM) Registrazione: registrato in data  
14/12/1979 - Voltura n. 62180 in atti dal 26/07/1988

☐ dal 28/11/1979 al 10/03/1997

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

> 1.

ns

3. FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079

☐ dal 26/07/1988 al 28/11/1979

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

a) A4: Consorzio bonifica dell'agro romano

# VISURA CATASTALE STORICA IN CATASTO TERRENI

## PARTICELLA 859 ENTE URBANO



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/10/2023  
Ora: 09:53:54  
Numero Pratica: T70598/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/10/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/10/2023:

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501D) (RM) Sezione SEZIONE D

Foglio 183 Particella 859

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1:

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 245 m<sup>2</sup>

#### > Dati identificativi

**dal 26/07/1988**

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 288

Impianto meccanografico del 16/01/1979

**dal 26/07/1988 al 10/03/1997**

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 737

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 685

Foglio 183 Particella 288

Foglio 183 Particella 736

**dal 10/03/1997 al 12/10/2001**

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 837

TIPO MAPPALE del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n. 2054.1/1997)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 737

**dal 12/10/2001**

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 859

FRAZIONAMENTO del 12/10/2001 Pratica n. 780549 in atti dal 12/10/2001 (n. 7332.1/2001)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501D) (RM)

Foglio 183 Particella 837

Foglio 183 Particella 851

Foglio 183 Particella 856

Foglio 183 Particella 853

Foglio 183 Particella 852

Foglio 183 Particella 753

Foglio 183 Particella 855  
Foglio 183 Particella 735  
Foglio 183 Particella 854  
Foglio 183 Particella 838  
Foglio 183 Particella 860  
Foglio 183 Particella 857  
Foglio 183 Particella 736  
Foglio 183 Particella 861  
Foglio 183 Particella 858

> **Dati di classamento**

 **dell'impianto al 26/07/1988**

Impianto meceanografico del 16/01/1979

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio 183 Particella 288

Redditi: dominicale **Euro 48,64 Lire 94.172**

          agrario **Euro 23,47 Lire 45.450**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>01</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **6.060 m<sup>2</sup>**

Partita: **3660**

 **dal 26/07/1988 al 10/03/1997**

FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079)

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio 183 Particella 737

Redditi: dominicale **Euro 3,17 Lire 6.138**

          agrario **Euro 1,53 Lire 2.963**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>01</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **395 m<sup>2</sup>**

Partita: **3660**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio 183 Particella 855

Foglio 183 Particella 288

Foglio 183 Particella 736

 **dal 10/03/1997 al 10/03/1997**

VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997 (n. 2054.1/1997)

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio 183 Particella 737

Redditi: dominicale **Euro 4,29 Lire 8.314**

          agrario **Euro 2,07 Lire 4.013**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A4<sup>00</sup>**

Annotazioni: comprende le particelle: 739

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **03**  
Superficie: **535 m<sup>2</sup>**

Partita: **440357**

📅 dal 10/03/1997 al 12/10/2001

**Immobile predecessore**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **837**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**535 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

📅 dal 12/10/2001

**Immobile attuale**

Comune di **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **859**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**245 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **739**

TIPO MAPPALE del 10/03/1997 in atti dal 12/03/1997  
(n. 2054.1/1997)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **737**

FRAZIONAMENTO del 12/10/2001 Pratica n. 780549  
in atti dal 12/10/2001 (n. 7332.1/2001)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **ROMA (H501D) (RM)**

Foglio **183** Particella **837**

Foglio **183** Particella **851**

Foglio **183** Particella **856**

Foglio **183** Particella **853**

Foglio **183** Particella **852**

Foglio **183** Particella **753**

Foglio **183** Particella **855**

Foglio **183** Particella **735**

Foglio **183** Particella **854**

Foglio **183** Particella **838**

Foglio **183** Particella **860**

Foglio **183** Particella **857**

Foglio **183** Particella **736**

Foglio **183** Particella **861**

Foglio **183** Particella **858**

---

> [Altre variazioni](#)

dal 10/10/2001 al 12/10/2001

Immobile predecessore  
Comune di ROMA (H501D) (RM)  
Foglio 183 Particella 837

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/10/2001 Pratica n.  
954009 in atti dal 10/10/2001 (n. 887598.1/2001)

Annotazioni: da ente urbano ad area di fabbricato  
demilito (all'interno della p.lla 837).  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:**  
Comune: ROMA (H501D) (RM)  
Foglio 183 Particella 735

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501D) (RM) Foglio 183 Particella 288

> 1. [redacted] 1. Impianto meccanografico del 16/01/1979

dal impianto  
Dritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501D) (RM) Foglio 183 Particella 737

> 1. [redacted] 2. Atto del 28/11/1979 Pubblico ufficiale [redacted]  
se [redacted] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 303760 -  
UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data  
dal 28/11/1979 ai 10/03/1997. 14/12/1979 - Voltura n. 62180 in atti dal 26/07/1988  
Dritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

> 1. [redacted] 3. FRAZIONAMENTO in atti dal 26/07/1988 (n. 575079

dal 26/07/1988 al 28/11/1979  
Dritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

a) A4: Consorzio bonifica dell'agro romano

# VISURA CATASTALE STORICA IN CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 858 AREA URBANA CATEGORIA F1



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/10/2023  
Ora: 09:44:26  
Numero Pratica: T63620/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 183 Particella 858

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di ROMA (H501D) (RM)  
Foglio 183 Particella 858

**Classamento:**

Categoria F/1<sup>4</sup>, Consistenza 290 m<sup>2</sup>  
Foglio 183 Particella 858

**Indirizzo:** VIA DI MONTE ARSICCIO n. SNC Piano T

> **Intestati catastali**

> 1

Dritto di: Proprietà' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

📅 dal 02/01/2006

**Immobile attuale**  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 183 Particella 858

(ALTRE) del 02/01/2006 Pratica n. RM0000529 in atti dal 02/01/2006 FRAZIONAMENTO PER ESPROPRIO (n. 16097.1/2006)

> **Indirizzo**

📅 dal 02/01/2006

**Immobile attuale**  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 183 Particella 858  
VIA DI MONTE ARSICCIO n. SNC Piano T

(ALTRE) del 02/01/2006 Pratica n. RM0000529 in atti dal 02/01/2006 FRAZIONAMENTO PER ESPROPRIO (n. 16097.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

☐ dal 02/01/2006

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **183** Particella **858**

Categoria **F/1<sup>a</sup>**, Consistenza **290 m<sup>2</sup>**

(ALTRE) del 02/01/2006 Pratica n. RM0000529 in atti  
dal 02/01/2006 FRAZIONAMENTO PER ESPROPRIO  
(n. 16097.1/2006)

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **ROMA (H501)(RM)** Foglio **183** Particella **858**

> 1.

SE

☐ dal 02/01/2006

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. (ALTRE) del 02/01/2006 Pratica n. RM0000529 in atti  
dal 02/01/2006 FRAZIONAMENTO PER ESPROPRIO  
(n. 16097.1/2006)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

---

Legenda

a) F/1: Area urbana

# VISURA CATASTALE STORICA IN CATASTO FABBRICATI PARTICELLA 859 AREA URBANA CATEGORIA F1



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/10/2023  
Ora: 16:14:33  
Numero Pratica: T282402/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/10/2023:

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 859

**Classamento:**

Categoria F/1<sup>ni</sup>, Consistenza 245 m<sup>2</sup>

Foglio 183 Particella 859

**Indirizzo:** VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC

### > Intestati catastali

> 1.

se [REDACTED]

. Diritto di: Proprietà'

### > Dati identificativi

dal 30/06/2017

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 859

DEMOLIZIONE TOTALE del 26/06/2017 Pratica n. RM0317665 in atti dal 30/06/2017 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 72190.1/2017)

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

Comune: ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 859 Subalterno 1

Foglio 183 Particella 859 Subalterno 2- Foglio 183

Particella 859 Subalterno 3

### > Indirizzo

dal 30/06/2017

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 859

VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC

DEMOLIZIONE TOTALE del 26/06/2017 Pratica n. RM0317665 in atti dal 30/06/2017 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 72190.1/2017)

---

> **Dati di classamento**

☐ dal 30/06/2017

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 859

Categoria F/1<sup>a</sup>, Consistenza 246 m<sup>2</sup>

DEMOLIZIONE TOTALE del 26/06/2017 Pratica n.  
RM0317665 in atti dal 30/06/2017 DEMOLIZIONE  
TOTALE (n. 72190.1/2017)

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 183 Particella 859

> 1.

SE

☐ dal 26/06/2017

Diritto di Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. DEMOLIZIONE TOTALE del 26/06/2017 Pratica n.  
RM0317665 in atti dal 30/06/2017 DEMOLIZIONE  
TOTALE (n. 72190.1/2017)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

---

Legenda

a) F/1: Area urbana

# VISURA CATASTALE STORICA IN CATASTO FABBRICATI POSTO AUTO CATEGORIA C/6 PARTICELLA 855 SUB 501



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 09:13:53  
Numero Pratica: T22757/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501

**Classamento:**

Rendita: Euro 34,71

Zona censuaria 6,

Categoria C/6<sup>ni</sup>, Classe 8, Consistenza 16 m<sup>2</sup>

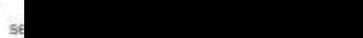
Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501

**Indirizzo:** VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 18 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1.



Dritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 26/05/2017

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501

(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)

### > Indirizzo

📅 dal 26/05/2017

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501

VIA SILVIO ANTONIANO n. SNC Piano T

(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)

#### > Dati di classamento

 dal 26/05/2017 al 26/05/2017 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501 Categoria / <sup>9</sup>	(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)
 dal 26/05/2017 al 26/05/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501 Rendita: Euro 34,71 Zona censuaria: 6 Categoria C/6 <sup>9</sup> , Classe 8, Consistenza 16 m <sup>2</sup>	VARIAZIONE del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 CLASSAMENTO (n. 58735.1/2017)  Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 dal 26/05/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501 Rendita: Euro 34,71 Zona censuaria: 6 Categoria C/6 <sup>9</sup> , Classe 8, Consistenza 16 m <sup>2</sup>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2018 Pratica n. RM0250577 in atti dal 26/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73192.1/2018)  Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

#### > Dati di superficie

 dal 26/05/2017 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 183 Particella 855 Subalterno 501 Totale: 18 m <sup>2</sup>	(ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 Protocollo NSD n. RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/05/2017, prot. n. RM0261620
---	---

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 183 Particella 855 Sub. 501

 1.   dal 04/11/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 04/11/1994 Pubblico ufficiale   Sede ROMA (RM) Repertorio n. 28826 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 39667.1/1994 - Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017
 1.   dal 24/05/2017 al 04/11/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. (ALTRE) del 24/05/2017 Pratica n. RM0261620 in atti dal 26/05/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA-PREALLINEAMENTO (n. 5011.1/1974)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 09:13:53  
Numero Pratica: T22757/2023  
Pag: 3 - Fine

---

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 7,350

---

Legenda  
a) C/E: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse  
b) /: 0

## PROVENIENZA

- Particella 858: [REDACTED] risulta l'intestato dell'immobile predecessore foglio 183 particella 737 per Atto del 28/11/1979 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio n.303760 registrato in data 14/12/1979; e risulta l'intestato dell'area urbana per frazionamento per esproprio n.16097.1/2006 del 2/1/2006 protocollo n.RM000052.
- Particella 859: [REDACTED] risulta l'intestato dell'immobile predecessore foglio 183 particella 737 per Atto del 28/11/1979 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio n.303760 registrato in data 14/12/1979; e risulta l'intestato dell'area urbana per demolizione totale del 26/6/2017 pratica n.RM0317665 in atti dal 30/6/2017 demolizione totale n.72190.1/2017.
- Posto auto particella 855 sub 501 categoria C/6: [REDACTED] risulta l'intestato per Atto del 4/11/1994 Pubblico Ufficiale [REDACTED] repertorio n.28826 compravendita n.39667.1/1994 pratica n.RM0261620 in atti dal 26/5/2017.

## SITUAZIONE URBANISTICA

In base al piano regolatore generale del comune di Roma adottato con delibera del consiglio comunale n.33 del 19/20 marzo 2003, -contro dedotto con delibera del consiglio comunale n.64 del 21/22 marzo 2006 ed approvato con delibera del consiglio comunale n.18 del 12.02.2008 (bur regione Lazio n.10 del 14/04/2008)- l'area risulta compresa nell'ambito di SISTEMI E REGOLE (tavola n.9) nella CITTÀ DA RISTRUTTURARE, PARTE TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E PARTE VIABILITÀ, PROGRAMMA INTEGRATO N.1, nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE adottato con D.D.G.G.R.R. n. 556 e n. 1025 del 2007. Tav.A (paesaggi): PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI. Tav.B (vincoli): AREE URBANIZZATE DEI P.T.P.R.; BENI DI INSIEME VASTE LOCALITÀ CON VALORE ESTETICO TRADIZIONALE BELLEZZE PANORAMICHE: VINCOLO DENOMINATO INSUGHERATA D.M. 22 MAGGIO 1985, ART. 8 (VINCOLO PAESISTICO) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO VEIO/CESANO N. 15/7.

L'aggiudicatario acquista i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità da un tecnico professionista di propria fiducia, anche riguardo alla presenza aggiornata di tutti i vincoli gravanti sulle particelle in argomento. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'adeguamento urbanistico-edilizio, se necessario; e l'approvvigionamento della documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento, certificato di destinazione urbanistica, certificazione di conformità, ecc.. Tali spese a carico dell'aggiudicatario si stimano in almeno € 2.000,00 e sono decurtate dal prezzo a base d'asta. Il partecipante all'asta deve preventivamente accertarsi della specifica situazione urbanistica aggiornata e dei vincoli, e deve tenerne conto per presentare consapevolmente l'offerta di prezzo.

## SITUAZIONE CATASTALE

Si tratta delle particelle 858, 859 e 855 del foglio 183 (Roma D) come da visure riportate nelle pagine precedenti. L'aggiudicatario acquista i beni come si trovano nello stato di fatto a lui noto avendo egli prima della partecipazione all'asta fatto eseguire tutte le verifiche all'attualità da un tecnico professionista di propria fiducia. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento del catasto, compreso anche inserimento in mappa, tipo mappale e docfa, e l'approvvigionamento della documentazione chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento compreso certificazione di conformità. Tali spese a carico dell'aggiudicatario si stimano in almeno € 4.000,00 e sono decurtate dal prezzo a base d'asta. Il partecipante all'asta deve accertarsi della specifica situazione catastale aggiornata, e deve tenerne conto per presentare consapevolmente l'offerta di prezzo.

### SITUAZIONE IPOCATASTALE

Risulta trascrizione di pignoramento 31 marzo 2011 su istanza Avv. [REDACTED] al numero particolare n.20941. Il partecipante all'asta acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a lui noto, avendo prima della partecipazione all'asta fatto eseguire da un professionista di fiducia la verifica della situazione ipocatastale aggiornata, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Sono a carico dell'aggiudicatario le cancellazioni, ed egli dovrà tenerne conto nel presentare l'offerta.

### ADEGUAMENTI e A.P.E.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario, ove necessari, gli adeguamenti di tipo urbanistico, edilizio e catastale, e le opere per realizzare la recinzione col cancello di ingresso, e le opere di sostegno delle terre; così come l'adeguamento e messa a norma degli impianti. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse all'adeguamento degli impianti esistenti e alla realizzazione degli impianti non esistenti, (compreso progetti, pratiche autorizzative, ecc.), e la redazione dell'A.P.E. ove necessaria. La stima del valore è al netto di dette spese. Di tali spese il partecipante all'asta deve tenere conto per presentare consapevolmente l'offerta di prezzo.

### STIMA DEL VALORE

I beni, con le caratteristiche già descritte, costituiscono un unico lotto. Si considerano nel loro insieme le particelle 858, 859 e 855 come un piccolo appezzamento di terreno che è pavimentato in cemento ed è utilizzabile per posti scoperti di auto e motociclette. La particella 855 è a quota superiore rispetto al resto della superficie. Il valore stimato è al netto delle spese a carico dell'aggiudicatario per ottenere la conformità urbanistica e catastale e per rendere utilizzabile il terreno in argomento. Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura. Si esegue la stima come indicato nella manualistica di settore (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna) e considerando le caratteristiche dei beni già descritte nei paragrafi precedenti: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, vincoli paesistici, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato concorrono a determinare il più probabile valore del bene. Il valore stimato è al netto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per approvvigionare la documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento (certificato di destinazione urbanistica, certificazioni di conformità, eventuale a.p.e., ecc.).

Si fa riferimento al valore unitario rilevato nella stessa zona per i posti auto scoperti, con gli opportuni adattamenti che recepiscono le caratteristiche specifiche. Si considera €/mq.500,00 il valore unitario da applicare. Quindi il valore del bene nel suo complesso può essere così stimato: mq.210 x €/mq.500 = € 105.000,00. A tale importo si sottrae la spesa complessiva di € 8.000,00 che l'aggiudicatario deve sostenere come specificato nei paragrafi precedenti (anche per approvvigionare la documentazione che sarà chiesta dal Notaio per l'Atto di trasferimento): € 105.000,00 - € 8.000,00 = **€ 97.000,00** questo è il più probabile valore del lotto, da intendersi a corpo e non a misura.

Data: 5 ottobre 2023

Arch. Simone Martini

