
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 906/2022 del R.G.E.
promossa da

*Codice fiscale:******

contro

*Codice fiscale:******



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1	4
Bene 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19



Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Bene n. 1	20
Bene n. 2	22
Riepilogo bando d'asta	24
Bene n. 1	24
Bene n. 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 906/2022 del R.G.E.....	25
.....	25
.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1	28



INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 79, INTERNO 16, PIANO S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2":

box auto distinto con il numero 16 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 15 e 17, spazio di manovra, salvo altri.

L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 525, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 31, rc € 222,54, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 16 piano S1.

La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/10/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 79, INTERNO 17, PIANO S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2":

box auto distinto con il numero 17 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 16 e 18, spazio di manovra, salvo altri.

L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 526, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 20, rc € 148,51, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 17 piano S1.

La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/10/2023.



Custode delle chiavi: Avv. Cristina Savorelli

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, 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:

- ***** I (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:*****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con i boxes numeri 15 e 17, spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, l'immobile è di fatto fuso con l'immobile interno 17 e andrebbero eseguite opere edili per ripristinare la suddivisione.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2004 al 25/09/2005	***** Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 222,54 Piano S1
Dal 06/12/2004 al 20/09/2005	***** ***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 222,54 Piano S1
Dal 20/09/2005 al 09/11/2015	***** ***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 222,54 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2005	***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 222,54 Piano S1

L'immobile deriva dal frazionamento e cambio destinazione d'uso dell'immobile Fg 794 part. 124 sub 1 e dell'immoblie Fg 794 partt. graffate 133, 116, subb graffati 4 e 113.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	794	124	525	4	C6	6	31 mq	32 mq	222,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, l'immobile è difforme e di fatto fuso con l'immobile interno 17, senza titolo e senza variazione catastale ma solo tramite la eliminazione di tramezzi comuni. Andrà presentata una variazione catastale con procedura DOCFA dopo la regolarizzazione edilizia dell'immobile. E' da notare che la particella catastale urbana non coincide con quella del catasto terreni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è medio.

PARTI COMUNI

Facevano parte della comproprietà lo spazio di manovra pertinenziale ai due boxes pignorati, distinto al catasto al Fg 794, part. 124, sub. 571, non pignorato e quindi non oggetto del trasferimento.



Fanno parte della proprietà i diritti di comproprietà indivisa, sulla porzione immobiliare (corridoio di manovra) , distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con gabbia in calcestruzzo armato su plinti e pali, solai misti gettati in latero cemento in opera con soletta in calcestruzzo. le muratura di tamponamento sono a cassettone in laterizio a doppia parete con camera d'aria. Le facciate esterne tinteggiate e intonacate. La zona autorimessa è pavimentata con monocotture, così come quello del locale pignorato. Il locale pignorato ha infissi esterni in metallo con vetro singolo e ingresso con avvolgibile metallico comune con altro locale pignorato accanto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è libero, dopo accesso forzoso, con chiavi nella disponibilità del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/2000 al 04/12/2002	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alfonso Ajello di Milano	02/11/2000	304150	43735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/11/2000		
Dal 04/12/2002 al 05/05/2004	*****	rettifica e conferma atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Todisco di Milano	04/12/2002	157149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/01/2003		
Dal 05/05/2004 al 06/12/2004	***** Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2004 Codice Fiscale/P.IVA:*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	05/05/2004	39758	11829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Roma 1	06/05/2004	46491	30148
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	05/05/2004	8994	1T
Dal 06/12/2004 al 30/01/2024	***** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	06/12/2004	61965	14302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/2004	163886	106448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 5	29/12/2004	15296	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Faceva parte, in comproprietà tra i due boxes intt. 16 e 17, secondo quanto scritto nell'atto di compravendita notaio La Gioia Luigi di Roma del 06/12/2004 rep. 61965/14302, lo spazio di manovra pertinenziale ai due boxes pignorati, distinto al catasto al Fg 794, part. 124, sub. 571, che si trova all'accesso dei due boxes, passata la porta avvolgibile. Questo immobile non risulta essere stato pignorato e quindi non è oggetto del trasferimento.

Fanno parte della proprietà dei 2 immobili del lotto unico i diritti di comproprietà indivisa, sulla porzione immobiliare (corridoio di manovra), distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 06/05/2004 reg.part. 11244, frazionamento del 12/02/2007 reg.part.12054, a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f.01377380421, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, contro ***** per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà. *Tale iscrizione non è presente nella relazione notarile e neppure nelle ispezioni specifiche dei subalterni – probabilmente perchè iscritta a carico del sub.1 di riferimento, ante frazionamento catastale - ma essendo presente il frazionamento dell'ipoteca in relazione ai subalterni pignorati, si ritiene opportuno segnalarla*



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2009
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 43232
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio Pasquale Farinaro di Roma
Data: 11/11/2009
N° repertorio: 4666
N° raccolta: 2028

Trascrizioni

- **ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2018
Reg. gen. 51842 - Reg. part. 36628
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NB: Tale formalità si riferisce a procedimento civile iscritto al n.16768/2018 rg tribunale di Roma – cautelari ante causam. Il procedimento risulta definito in quanto accolto in data 02/05/2019. Non risultano azioni conseguenti.

- **pignoramento immobile**
Trascritto a Roma 1 il 16/09/2022
Reg. gen. 119844 - Reg. part. 84548
Quota: 1/1
A favore di *****
Contrc *****

NB: sono inoltre da annovera i seguenti **atti d'obbligo**:

- 1) atto d'obbligo rep 33322/12703 del 9/12/1957 notaio Mario Mossolin di Roma, in favore del comune di Roma;
- 2) atto d'obbligo rep 61154/14258 del 17/11/2004 notaio Luigi La Gioia di Roma, in favore del comune di Roma;

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente del comune di Roma, l'immobile ricade in sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densita' abitativa - T2, NTA Art.44,45,47

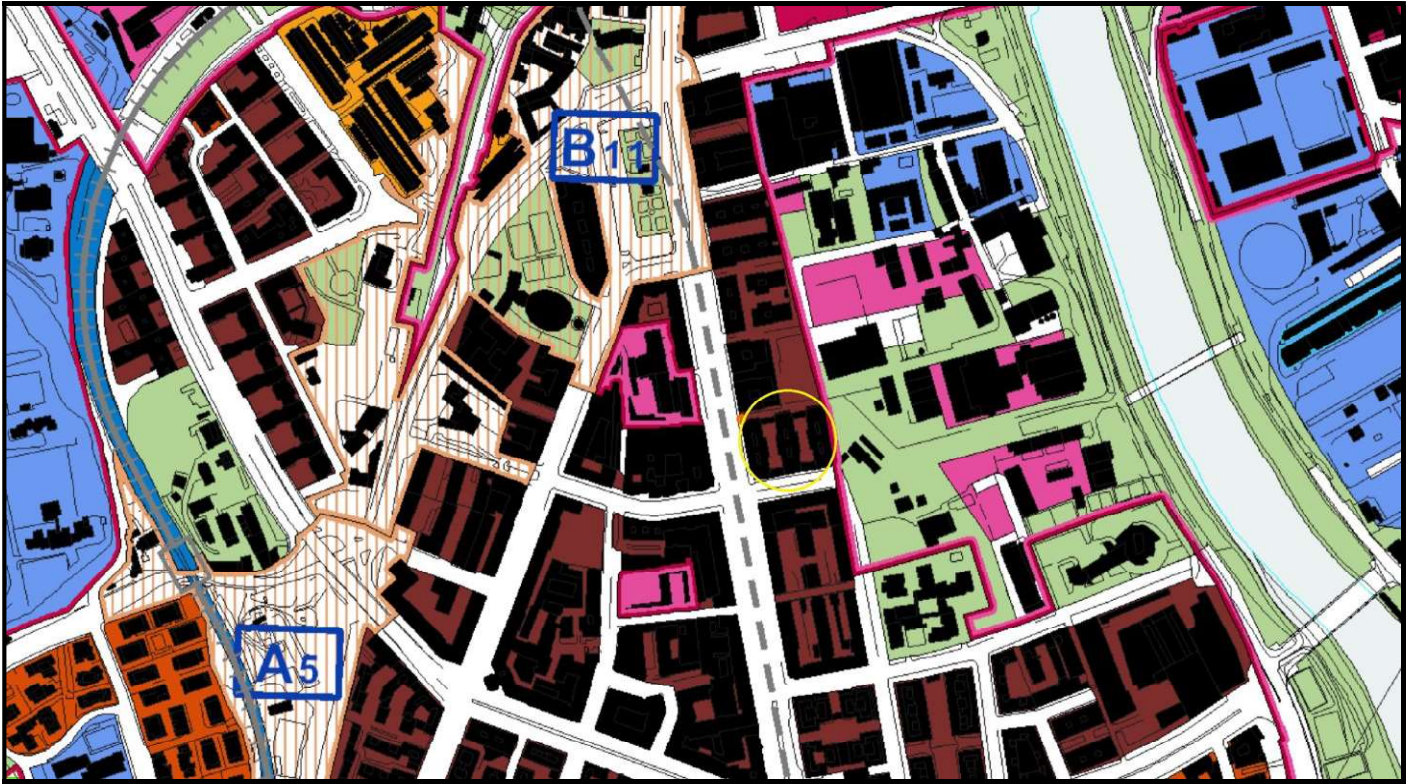
PRG, carte per la qualità: nulla

PRG, rete ecologica: nulla

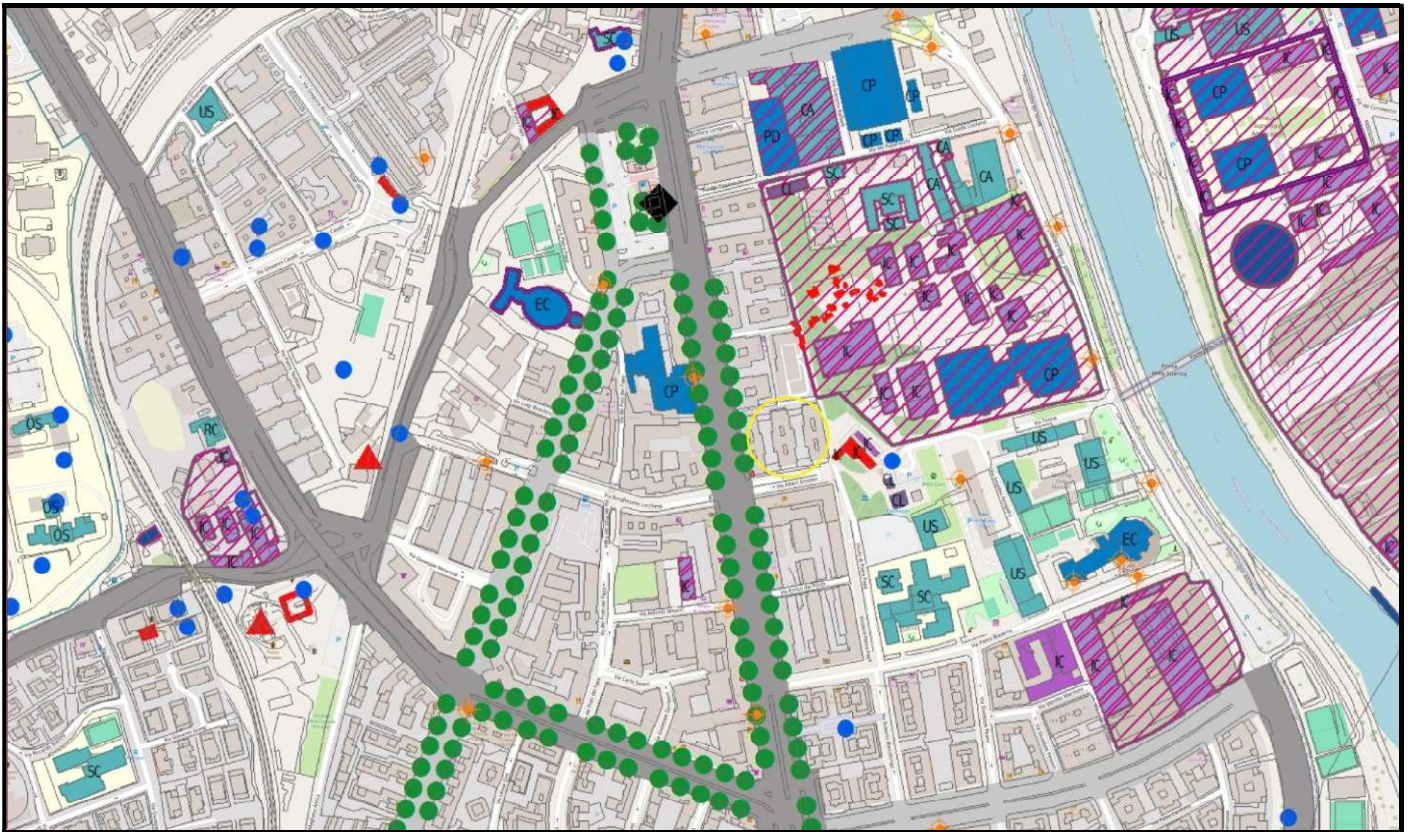
PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR tav B: aree urbanizzate del PTPR.



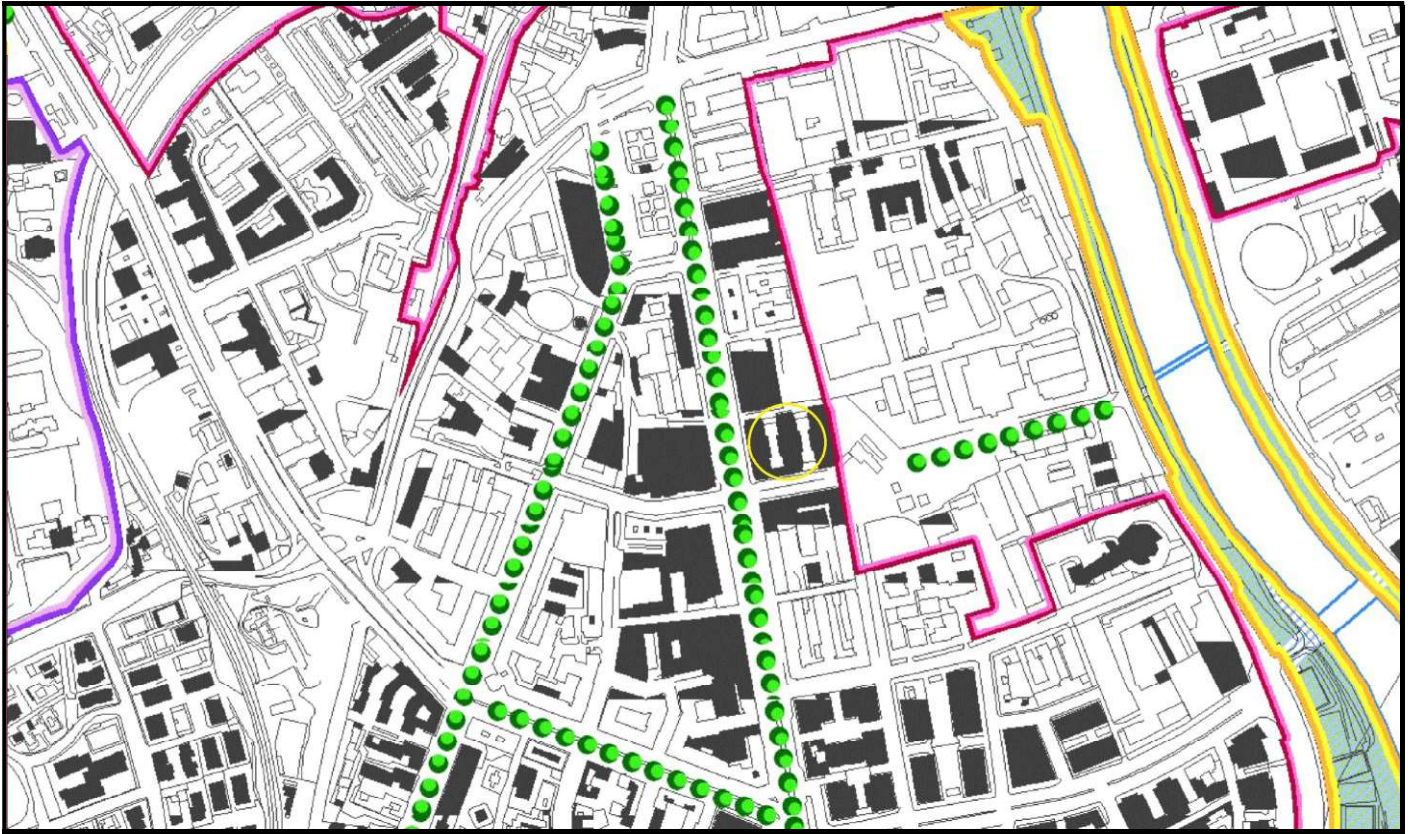


estratto del PRG

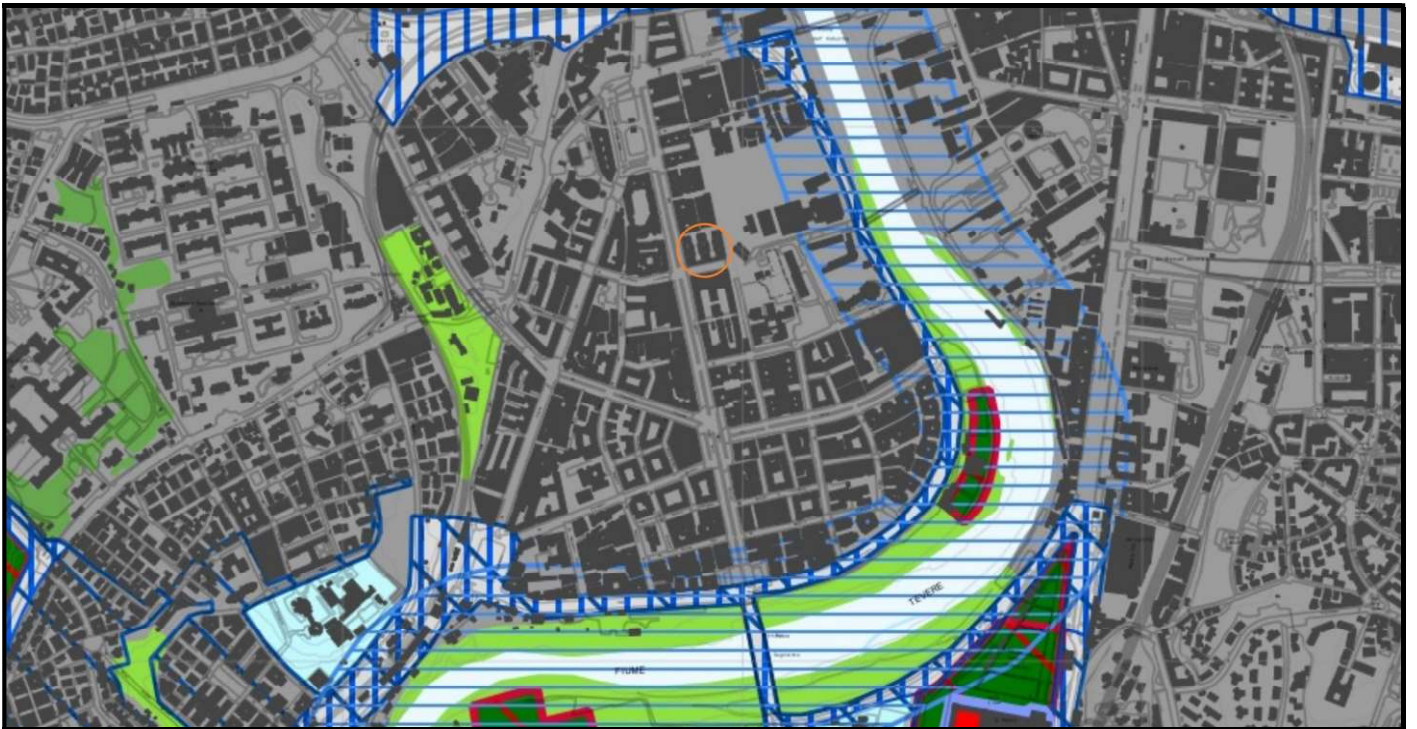


estratto del PRG carta della qualità



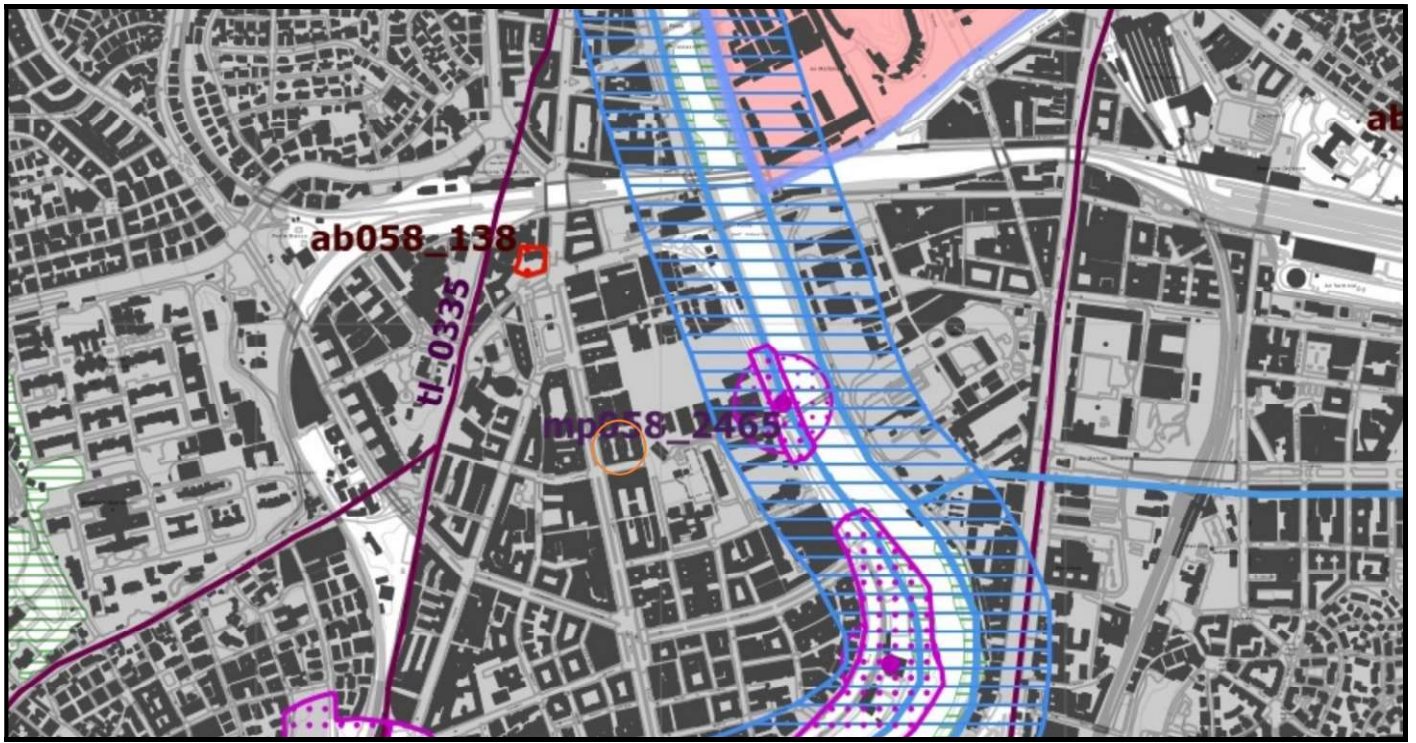


estratto del PRG rete ecologica



estratto del PTPR Tav A





estratto del PTPR Tav B

NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
 T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
 T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
 T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.
9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la



durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato con progetto n. prot. 32423/53 con rilascio della licenza n. 3217/57 del 29/12/1954, successiva variante progetto n. prot. 27536/57 del 26/07/1957 con rilascio della licenza n. 281/57 e successiva variante progetto n. prot. 44652/58, con rilascio della licenza edilizia n. 3008 del 20/12/1958 e rilascio della licenza di abitabilità n. 994 del 07/06/1960.

In seguito, l'edificio è stato oggetto di n.2 pratiche di condono edilizio, riguardanti lavori realizzati senza titolo per ristrutturazione, frazionamento e ampliamento che hanno portato al rilascio delle seguenti concessioni in sanatoria:

1) n. 324356 del 12/11/2004, (nuova costruzione, ampliamento con destinazione d'uso industriale/artigianale) per mq 1733,00 relativamente agli immobili distinti al NCEU Fg. 794 part. 124 subb da 501 a 571 (rif. DIA prot. 26683/04 Municipio XV): riguardante la porzione di edificio degli immobili pignorati;

2) n. 324357 del 12/11/2004, (ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso opificio) per mq 1850,00 relativamente agli immobili distinti al NCEU Fg. 794 part. 133 subb da 501 a 563 (rif. DIA prot. 26685/04 Municipio XV);

In data 27/05/2004 sono state presentate le DIA con prott. CP 2004/26683 e CP 2004/26685 per la realizzazione di box auto e box moto/cantina e successive varianti non sostanziali alle citate DIA, la prima con prot. 56345 del 11/11/2004 (variante alla DIA prot. 26683/04 Municipio XV) e la seconda con DIA prot. 56355 del 11/11/2004 (variante alla DIA prot. 26685/04 Municipio XV).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, non è necessario per la destinazione dell'immobile.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili attuali, come pignorati, non sono conformi alla DIA prot. 56345 del 11/11/2004 (ultimo titolo riguardante nello specifico gli immobili pignorati) sia quanto riguarda imprecisioni di conformazione e consistenza (comunque inferiori al 2% della SUL e quindi ricadenti nelle cd "varianti non sostanziali"), ma anche il fatto che sono fusi insieme n. 3 immobili: interno 16, interno 17 (subb. 525 e 526) e sub 571 (BCNC ai subb 525 e 526, area di manovra) in un locale unico. Non è presente il nuovo certificato di agibilità. Per la vendita separata dei lotti andrebbero ripristinate le pareti divisorie e le due porte di ingresso sezionali, con pratica SCIA in sanatoria e variazione DOCFA visto che anche l'infisso esterno è di dimensioni difformi dal titolo . Come vedremo in seguito, è consigliabile la vendita in LOTTO UNICO.

PRECISAZIONI

All'immobile si accede attraverso una porta avvolgibile metallica che porta all'immobile BCNC sub. 571 e poi "distribuisce" i due immobili oggetto del presente pignoramento, cioè i subb. 525 e 526. Detto immobile, sub 571 non è stato oggetto di pignoramento e non è quindi oggetto del trasferimento. ma catastalmente viene definito "BCNC AI SUB 525 E 526 DELLA P.LLA 124"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nonostante numerosi solleciti, l'amministratore non ha mai fornito alcuna risposta ai questi relativi a vincoli e oneri condominiali.



BENE N. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, 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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinante con i boxes numeri 16 e 18, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, l'immobile è di fatto fuso con l'immobile interno 16 e andrebbero eseguite opere edili per ripristinare la suddivisione .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2004 al 25/09/2005	***** Proprieta' 1/1 fino al 06/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 141,58 Piano S1
Dal 06/12/2004 al 20/09/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6



	Proprieta' 1/1	Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 143,58 Piano S1
Dal 20/09/2005 al 09/11/2015	***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 143,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2005	***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 143,58 Piano S1

L'immobile deriva dal frazionamento e cambio destinazione d'uso dell'immobile Fg 794 part. 124 sub 1 e dell'immoblie Fg 794 partt. graffate 133, 116, subb graffati 4 e 113.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	794	124	525	4	C6	6	31 mq	32 mq	222,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, l'immobile è difforme e di fatto fuso con l'immobile interno 16, senza titolo e senza variazione catastale ma solo tramite la eliminazione di tramezzi comuni. Andrà presentata una variazione catastale con procedura DOCFA dopo la regolarizzazione edilizia dell'immobile. E' da notare che la particella catastale urbana non coincide con quella del catasto terreni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è medio.

PARTI COMUNI

Facevano parte della comproprietà lo spazio di manovra pertinenziale ai due boxes pignorati, distinto al catasto al Fg 794, part. 124, sub. 571, non pignorato e quindi non oggetto del trasferimento.

Fanno parte della proprietà i diritti di comproprietà indivisa, sulla porzione immobiliare (corridoio di manovra) , distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio è stato realizzato con gabbia in calcestruzzo armato su plinti e pali, solai misti gettati in latero cemento in opera con soletta in calcestruzzo. Le murature di tamponamento sono a cassettoni in laterizio a doppia parete con camera d'aria. Le facciate esterne tinteggiate e intonacate. La zona autorimessa è pavimentata con monocotture, così come quello del locale pignorato. Il locale pignorato ha infissi esterni in metallo con vetro singolo e ingresso con avvolgibile metallico comune con altro locale pignorato accanto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è libero, dopo accesso forzoso, con chiavi nella disponibilità del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedere la descrizione in bene n.1 .

Faceva parte, in comproprietà tra i due boxes intt. 16 e 17, secondo quanto scritto nell'atto di compravendita notaio La Gioia Luigi di Roma del 06/12/2004 rep. 61965/14302, lo spazio di manovra pertinenziale ai due boxes pignorati, distinto al catasto al Fg 794, part. 124, sub. 571, che si trova all'accesso dei due boxes, passata la porta avvolgibile. Questo immobile non risulta essere stato pignorato e quindi non è oggetto del trasferimento.

Fanno parte della proprietà dei 2 immobili del lotto unico i diritti di comproprietà indivisa, sulla porzione immobiliare (corridoio di manovra), distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 06/05/2004 reg.part. 11244, frazionamento del 12/02/2007 reg.part.12054, a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f.01377380421, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà. *Tale iscrizione non è presente nella relazione notarile e neppure nelle ispezioni specifiche dei subalterni - probabilmente perchè iscritta a carico del sub.1 di riferimento, ante frazionamento catastale - ma essendo presente il frazionamento dell'ipoteca in relazione ai subalterni pignorati, si ritiene opportuno segnalarla*
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2009
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 43232
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00



A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio Pasquale Farinaro di Roma
Data: 11/11/2009
N° repertorio: 4666
N° raccolta: 2028

Trascrizioni

- **ordinanza sequestro conservativo**

Trascritto a Roma 1 il 09/05/2018
Reg. gen. 51842 - Reg. part. 36628
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NB: Tale formalità si riferisce a procedimento civile iscritto al n.16768/2018 rg tribunale di Roma – cautelari ante causam. Il procedimento risulta definito in quanto accolto in data 02/05/2019. Non risultano azioni conseguenti.

- **pignoramento immobile**

Trascritto a Roma 1 il 16/09/2022
Reg. gen. 119844 - Reg. part. 84548
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NB: sono inoltre da annovera i seguenti atti d'obbligo:

- 1) atto d'obbligo rep 33322/12703 del 9/12/1957 notaio Mario Mossolin di Roma, in favore del comune di Roma;
- 2) atto d'obbligo rep 61154/14258 del 17/11/2004 notaio Luigi La Gioia di Roma, in favore del comune di Roma;

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere la descrizione in bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato con progetto n. prot. 32423/53 con rilascio della licenza n. 3217/57 del 29/12/1954, successiva variante progetto n. prot. 27536/57 del 26/07/1957 con rilascio della licenza n. 281/57 e successiva variante progetto n. prot. 44652/58, con rilascio della licenza edilizia n. 3008 del 20/12/1958 e rilascio della licenza di abitabilità n. 994 del 07/06/1960.

In seguito, l'edificio è stato oggetto di n.2 pratiche di condono edilizio, riguardanti lavori realizzati senza titolo per ristrutturazione, frazionamento e ampliamento che hanno portato al rilascio delle seguenti concessioni in sanatoria:

- 1) n. 324356 del 12/11/2004, (nuova costruzione, ampliamento con destinazione d'uso



industriale/artigianale) per mq 1733,00 relativamente agli immobili distinti al NCEU Fg. 794 part. 124 subb da 501 a 571 (rif. DIA prot. 26683/04 Municipio XV): riguardante la porzione di edificio degli immobili pignorati; 2) n. 324357 del 12/11/2004, (ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso opificio) per mq 1850,00 relativamente agli immobili distinti al NCEU Fg. 794 part. 133 subb da 501 a 563 (rif. DIA prot. 26685/04 Municipio XV);

In data 27/05/2004 sono state presentate le DIA con prott. CP 2004/26683 e CP 2004/26685 per la realizzazione di box auto e box moto/cantina e successive varianti non sostanziali alle citate DIA, la prima con prot. 56345 del 11/11/2004 (variante alla DIA prot. 26683/04 Municipio XV) e la seconda con DIA prot. 56355 del 11/11/2004 (variante alla DIA prot. 26685/04 Municipio XV).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, non è necessario per la destinazione dell'immobile.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già relazionato per il bene n.1 gli immobili attuali, come pignorati, non sono conformi alla DIA prot. 56345 del 11/11/2004 (ultimo titolo riguardante nello specifico gli immobili pignorati) sia quanto riguarda imprecisioni di conformazione e consistenza (comunque inferiori al 2% della SUL e quindi ricadenti nelle cd "varianti non sostanziali"), ma anche il fatto che sono fusi insieme n. 3 immobili: interno 16, interno 17 (subb. 525 e 526) e sub 571 (BCNC ai subb 525 e 526, area di manovra) in un locale unico. Non è presente il nuovo certificato di agibilità. Per la vendita separata dei lotti andrebbero ripristinate le pareti divisorie e le due porte di ingresso sezionali, con pratica SCIA in sanatoria e variazione DOCFA visto che anche l'infisso esterno è di dimensioni difformi dal titolo (molto più grande) . Come vedremo in seguito, è consigliabile la vendita in LOTTO UNICO.

PRECISAZIONI

All'immobile si accede attraverso una porta avvolgibile metallica che porta all'immobile BCNC sub. 571 e poi "distribuisce" i due immobili oggetto del presente pignoramento, cioè i subb. 525 e 526. Detto immobile, sub 571 non è stato oggetto di pignoramento e non è quindi oggetto del trasferimento. ma catastalmente viene definito "BCNC AI SUB 525 E 526 DELLA P.LLA 124"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nonostante numerosi solleciti, l'amministratore non ha mai fornito alcuna risposta ai questi relativi a vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO formato dai seguenti beni:

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato



"2": box auto distinto con il numero 16 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 15 e 17, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 525, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 31, rc € 222,54, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 16 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore INIZIALE di stima: € 70.400,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: Nella zona appena indicata, i box vanno da € 1.950,00 a € 3.700 mq, quindi i prezzi sono molto variegati. Abbiamo dei valori che vanno da € 1.650,00 ad un massimo di €2.350,00 (box) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI), Codice zona: C11, Microzona: 29, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, mentre abbiamo dei valori di €1.800,00 (box e posti auto) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Q11 Portuense (Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) (Municipi: XI / XII - ex Municipi XV / XVI)

La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi quindi gli immobili pignorati sono molto ambiti e rari.

Nel nostro caso specifico la valutazione risente positivamente per il fatto che l'immobile è ubicato in zona ad alta densità abitativa e con parcheggi carenti. Bisogna altresì considerare che: 1. I tassi di interesse alti in tale circostanza possono disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità; In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 2.200,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1	32,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00%	€ 70.400,00
Valore di stima:					€ 70.400,00

Valore INIZIALE di stima: € 70.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale.	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00 in ct

Nel deprezzamento non sono inclusi i costi per i lavori di ripristino della separazione tra i boxes 16 e 17 (opere murarie, porte accesso, impianti, ecc) . Sono a carico degli acquirenti. Per quanto riguarda vincoli e oneri condominiali pregressi, vista la mancata risposta dell'amministratore, si include un costo forfettario che potrebbe non essere esaustivo e quindi potrebbero esserci costi extra a carico dell'acquirente, per quanto legalmente di sua competenza.

BENE N. 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2": box auto distinto con il numero 17 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 16 e 18, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 526, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 20, rc € 148,51, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 17 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i servizi. Sono molto carenti i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore INIZIALE di stima: € 48.400,00

Per la valutazione vedere quanto scritto per il bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1	22,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 48.400,00	100,00%	€ 48.400,00
				Valore di stima:	€ 48.400,00

Valore INIZIALE di stima: € 48.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00 in ct



CONSIDERAZIONI FINALI

pur essendo 2 beni distinti catastalmente e potenzialmente vendibili separatamente, è consigliabile venderli in LOTTO UNICO. Infatti, non essendo i due immobili suddivisi da barriere fisiche (es tramezzi) sarebbe molto oneroso ed antieconomico proporre opere murarie per il ripristino della situazione catastale originaria.

Per cui , si propone la vendita in **LOTTO UNICO** :

prezzo a base d'asta € 100.000,00 in ct . (euro centomila/00)

NB . Nel deprezzamento non sono inclusi i costi per gli eventuali lavori di ripristino della separazione tra i boxes 16 e 17 (opere murarie, porte accesso, impianti, ecc) visto che i beni vengono venduti in LOTTO UNICO. Sono a carico degli acquirenti. Per quanto riguarda vincoli e oneri condominiali pregressi, vista la mancata risposta dell'amministratore, si include un costo forfettario che potrebbe non essere esaustivo e quindi potrebbero esserci costi extra a carico dell'acquirente, per quanto legalmente di sua competenza.

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 18/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BENE N. 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2": box auto distinto con il numero 16 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 15 e 17, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 525, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 31, rc € 222,54, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 16 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'immobile ricade in sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2, NTA Art.44,45,47 PRG, carte per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani PTPR tav B: aree urbanizzate del PTPR

BENE N. 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1

Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2": box auto distinto con il numero 17 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 16 e 18, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 526, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 20, rc € 148,51, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 17 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Roma, l'immobile ricade in sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2, NTA Art.44,45,47 PRG, carte per la qualità: nulla PRG, rete ecologica: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani PTPR tav B: aree urbanizzate del PTPR

L'accesso ai beni avviene tramite uno spazio di manovra, bene comune non censibile, ad esclusivo servizio dei beni n.1 e n.2. Tale spazio di manovra, non pignorato, risulta trasferito nell'atto di compravendita dei beni n.1 e n.2 del 2004, in favore del debitore esecutato. Confinante con box n.16, box.n.17, corridoio di manovra, distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124, salvo altri. Censito in NCEU Comune di Roma fg.794, part.124, sub.571. Tale spazio, però, non è pignorato e quindi non è oggetto del trasferimento. STATO DI OCCUPAZIONE: libero

CONSIDERAZIONI FINALI

pur essendo beni distinti catastalmente e potenzialmente vendibili separatamente, è consigliabile venderli in LOTTO UNICO. Infatti, non essendo gli immobili suddivisi da barriere fisiche (es tramezzi) sarebbe molto oneroso ed antieconomico proporre opere murarie per il ripristino della situazione catastale originaria.

Per cui , si propone la vendita in LOTTO UNICO con **prezzo a base d'asta complessivo di € 100.000,00 in ct (euro centomila/00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 906/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00. composto dai seguenti beni:

BENE N. 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è medio.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2": box auto distinto con il numero 16 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 15 e 17, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 525, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 31, rc € 222,54, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 16 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N. 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi 79, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 124, Sub. 525, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è medio.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà di una porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, viale Guglielmo Marconi n.79, costituito da due locali al piano seminterrato e precisamente, del compartimento denominato "2": box auto distinto con il numero 17 con ingresso da viale Guglielmo Marconi n. 79, sito al piano primo sottostrada, confinante con i boxes numeri 16 e 18, spazio di manovra, salvo altri. L'immobile è censito nel NCEU del comune di Roma al Fg 794, part. 124, sub 526, zc 4, cat. C/6, classe 6, mq 20, rc € 148,51, viale Guglielmo Marconi n. 79, Lotto 2 interno 17 piano S1. La zona di Viale Marconi è densamente abitata, pienamente urbanizzata da anni, con tutti i sevizi. Sono molto carenti i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



L'accesso ai beni avviene tramite uno spazio di manovra, bene comune non censibile, ad esclusivo servizio dei beni n.1 e n.2. Tale spazio di manovra, non pignorato, risulta trasferito nell'atto di compravendita dei beni n.1 e n.2 del 2004, in favore del debitore esecutato. Confinante con box n.16, box.n.17, corridoio di manovra, distinta con il sub. 570 Fg 794, part. 124, salvo altri. Censito in NCEU Comune di Roma fg.794, part.124, sub.571. Tale spazio, però, non è pignorato e quindi non è oggetto del trasferimento. STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Roma, li 18/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI 79, INTERNO 16, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 06/05/2004 reg. part. 11244, frazionamento del 12/02/2007 reg.part.12054, a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f.01377380421, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, contro ***** per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà. *Tale iscrizione non è presente nella relazione notarile e neppure nelle ispezioni specifiche dei subalterni – probabilmente perchè iscritta a carico del sub.1 di riferimento, ante frazionamento catastale - ma essendo presente il frazionamento dell'ipoteca in relazione ai subalterni pignorati, si ritiene opportuno segnalarla*
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2009
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 43232
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio Pasquale Farinaro di Roma
Data: 11/11/2009
N° repertorio: 4666
N° raccolta: 2028

Trascrizioni

- **ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2018
Reg. gen. 51842 - Reg. part. 36628
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NB: Tale formalità si riferisce a procedimento civile iscritto al n.16768/2018 rg tribunale di Roma – cautelari ante causam. Il procedimento risulta definito in quanto accolto in data 02/05/2019. Non risultano azioni conseguenti.

- **pignoramento immobile**
Trascritto a Roma 1 il 16/09/2022
Reg. gen. 119844 - Reg. part. 84548
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 06/05/2004 reg. part. 11244, frazionamento del 12/02/2007 reg.part.12054, a favore di Banca delle Marche spa con sede in Ancona c.f.01377380421, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, contro ***** per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà. *Tale iscrizione non è presente nella relazione notarile e neppure nelle ispezioni specifiche dei subalterni – probabilmente perchè iscritta a carico del sub.1 di riferimento, ante frazionamento catastale - ma essendo presente il frazionamento dell'ipoteca in relazione ai subalterni pignorati, si ritiene opportuno segnalarla*
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/11/2009
Reg. gen. 152656 - Reg. part. 43232
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio Pasquale Farinaro di Roma
Data: 11/11/2009
N° repertorio: 4666
N° raccolta: 2028

Trascrizioni

- **ordinanza sequestro conservativo**
Trascritto a Roma 1 il 09/05/2018
Reg. gen. 51842 - Reg. part. 36628
Quota: 1/1
A favore di *****
Contr *****

NB: Tale formalità si riferisce a procedimento civile iscritto al n.16768/2018 rg tribunale di Roma – cautelari ante causam. Il procedimento risulta definito in quanto accolto in data 02/05/2019. Non risultano azioni conseguenti.

- **pignoramento immobile**
Trascritto a Roma 1 il 16/09/2022
Reg. gen. 119844 - Reg. part. 84548
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



ALLEGATI

-  01_visura catastale sub 525
-  02_visura catastale sub 526
-  03_planimetria catastale sub 525
-  04_planimetria catastale sub 526
-  05_estratto di mappa catastale part. 116
-  05_estratto di mappa catastale part. 124
-  06_elenco immobili catastale
-  07_elaborato planimetrico catastale
-  08_part. 124 frazionamento
-  09_fascicolo progetto prot. 5544562_58 - Dipartimento
-  10_progetto prot. 5544562_58 - stralcio
-  11_atto d'obbligo rep 33322_12703 el 1957
-  12_concessione in sanatoria n. 324356 del 12.11.2004
-  13_concessione in sanatoria n. 324357 del 12.11.2004
-  14_fascicolo condono prot. 26288_87
-  15_fascicolo condono prot. 26353_87
-  16_DIA prot. 26683_2004 ex municipio XV
-  17_DIA prot. 26683_2004 ex municipio XV - stralcio post operam planimetria boxes
-  18_bis_DIA prot. 53345_2004 ex municipio XV - stralcio post operam plinimetria boxes
-  18_DIA prot. 53345_2004 ex municipio XV
-  19_atto notaio Giuliani
-  20_atto notaio La Gioia
-  21_rilievo grafico
-  22_rilievo fotografico
-  23_visure di conservatoria elenco
-  24_atto d'obbligo rep 61154_14258 el 2004
-  25_visura catastale part. 124 sub 1
-  26_planimetria catastale part. 124 sub.1

