

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Savarese Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 1396/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	8
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	9
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	12



Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	18
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	20



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	23
Titolarità	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	24
Confini	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	25
Consistenza	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	25
Dati Catastali	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	26
Stato conservativo	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	27



Parti Comuni.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	28
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.....	38



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	43
Affrancazione / Prezzo massimo di cessione.....	48
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1396/2021 del R.G.E.	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.385,00	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 88.967,47	59



All'udienza del 12/10/2022, la sottoscritta Arch. Savarese Caterina, con studio in Via Teodoro Valfrè, 12 - 00165 - Roma (RM), e.mail caterinasavarese@gmail.com; PEC c.savarese@pec.archrm.it, Tel. 06 39377565, Fax 06 39377565, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli (*allegato 1*).

L'appartamento posto al piano secondo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n. 36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 40, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari.

La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana.

La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio "A" - Scala G", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e



relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "G" con ingresso principale dal civico n. 40 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli.

La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani.

L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala G, identificata con il numero int. G10 con superficie catastale di 3,30 mq.

Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2023.

Custode delle chiavi: Eleonora Ziccheddu.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G". E'confinante con posto auto n. G27, il terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 22,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 2 autovetture.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli (*allegato 2*).

L'appartamento posto al piano primo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n.36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 36, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari.

La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della

Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana.

La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio "B" - Scala H", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "H" con ingresso principale dal civico n. 36 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli, mentre i posti auto siti a livello del piano terreno hanno accesso dai civici n. 32-34 della medesima Via Alberto Marvelli.

La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani.

L'appartamento, ubicato al piano primo, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala H, identificata con il numero int. H5 con superficie catastale di 3,30 mq.

Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H". E' confinante con posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 12,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 1 autovettura.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

Il bene pignorato è per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, come da legge, del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (*allegato 3*).

Il suddetto bene è pervenuto con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] da parte [REDACTED], iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero [REDACTED] e iscritta [REDACTED], redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà superficiaria 1/1)

Il bene pignorato è per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, come da legge, del sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (*allegato 4*).

Il suddetto bene è pervenuto, come per il bene n. 1, con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al sig. [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero [REDACTED] e iscritta [REDACTED] a [REDACTED], redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento di civile abitazione è distinto con il numero interno 10, composto di due camere, cucina ed accessori, confinante con appartamento int. n. 11, distacco scoperto verso l'Edificio "D", appartamento int. n. 9 e vano scala, salvo altri; nel piano interrato del medesimo corpo scala, è posto il locale ad uso cantina distinto con il numero 10, confinante con cantine n. 11 e n. 13, intercapedine e corridoio delle cantine, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Il posto auto distinto con il numero "G10" è sito nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato denominato "Edificio A - Scala G" con accesso carrabile dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli, confinante con posto auto n. G27, terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,55 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

APPARTAMENTO, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 40, Foglio 669, particella 4633, subalterno 120, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 58 mq; confini: appartamento int. n.11, distacco scoperto verso l'Edificio "D", appartamento int. n.9 e vano scala, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

BOX AUTO, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: Via Alberto Marvelli n. 40, Foglio 669, particella 4633, subalterno 504, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 21 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 98,69; confini: posto auto n. G27, terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4633	120	6	A2	5	4	58 mq	557,77 €	2	

Corrispondenza catastale

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

E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali identificativi del bene pignorato riportati sui seguenti documenti con il bene stesso:

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rep. 46964 del 28.06.2012 a favore del sig. [REDACTED];
- Visura storica catastale per immobile al 26/08/2023.

La planimetria catastale dell'appartamento pignorato con relativa cantina risulta conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione degli spazi interni, come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4633	504	6	C6	13	21	22 mq	98,69 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali identificativi del bene pignorato riportati sui seguenti documenti con il bene stesso:

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rep. 46964 del 28.06.2012 a favore del sig. [REDACTED];
- Visura storica catastale per immobile al 26/08/2023.

La planimetria catastale del posto auto pignorato risulta conforme allo stato dei luoghi come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento, analizzata la metratura, risulta interessante alla vendita, rientrando negli immobili di medio - basso pregio, idoneo per l'abitazione per una o due persone. La tipologia edilizia del fabbricato facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. La presenza di un'ampia area di ingresso condominiale posta davanti all'accesso del fabbricato "EDIFICIO A - SCALA G" consente una regolare distribuzione alle singole parti facenti parte il complesso edilizio, così da avere un contesto condominiale tranquillo e circoscritto in un unico isolato, facilitandone l'acquisizione (*allegato 5*).

Lo stato di conservazione nella sua totalità è buono. Risulta essere in possesso al sig. [REDACTED] per la proprietà superficaria. La casa vanta una buona distribuzione interna, mentre l'esposizione risulta essere su unico fronte verso l'area esterna condominiale con n. 2 logge rispettivamente di 3,80 mq - loggia n. 1 - e di 4,00 - loggia n. 2. Non necessita di lavori di ammodernamento.

Le principali finiture dell'appartamento (*allegato 6*):

- pavimento in monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi in pvc effetto legno con vetrocamera in buono stato in tutti gli ambienti;
- n. 1 bagno completo di lavabo, sanitari e doccia, funzionante in buono stato con rivestimento e pavimentazione di media qualità;
- la porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne agli ambienti sono in buono stato ed in legno tamburato;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- con servizio di condizionamento e di riscaldamento, i radiatori in alluminio sono in buono stato;
- n. 2 ampie logge con ringhiere e pavimento in monocottura;
- videocitofono.

Si prende nota della presenza di caldaia ACS termoautonoma a GAS come da sopralluogo.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di assegnazione a [REDACTED] tra il sig. [REDACTED], e la [REDACTED] presenta a servizio dello stesso una cantina di pertinenza con superficie catastale di 3,30 mq, identificata al numero int. G10 posta al piano seminterrato della medesima scala.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Il posto auto, sito nell'autorimessa sottostante il fabbricato in esame, risulta essere in buono stato conservativo, privo di umidità ed infiltrazioni, con una superficie catastale di 22 mq tale da consentire il parcheggio di n. 2 autovetture (*allegato 5, 6*).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale per quanto concerne le parti comuni del proprio fabbricato denominato "EDIFICIO A - SCALA G", l'area principale di accesso in parte carrabile per consentire l'ingresso delle autovetture dal civico n. 38 di via Alberto Marvelli e le porzioni di distribuzione comune ai locali posti al piano interrato destinati a cantina.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Il posto auto risulta inserito in un contesto condominiale di n. 3 fabbricati in linea, costituenti un complesso edilizio circoscritto nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli e le aree di verde pubblico confinanti, con i relativi accessi condominiali pedonali a servitù delle singole unità immobiliari ed un unico accesso carrabile in via Alberto Marvelli n. 38. Il piano seminterrato presenta gli spazi di manovra ad uso esclusivo delle proprietà esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile pignorato con la relativa cantina di pertinenza risulta occupato dal sig. [REDACTED], e residente in [REDACTED].

L'immobile pignorato con la relativa cantina di pertinenza risulta del sig. [REDACTED]. Il bene risulta in buono stato conservativo e non necessita di eventuali opere di ammodernamento. Durante il sopralluogo del 10 maggio 2023 il sig. [REDACTED], parte esecutata, non risultava presente, ma in uso del bene in esame, che risultava così occupato come riscontrato palesemente nel verbale di sopralluogo. A seguito dell'assenza della parte debitrice, si è provveduto all'accesso del bene con un intervento forzoso tramite fabbro per l'apertura della porta blindata e la relativa sostituzione della serratura (*allegato 7*).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Il bene pignorato risulta occupato dal sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED] (*allegato 7*).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2006 al 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di Convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	03/03/2006	38200	19767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	28/06/2012	46964	25964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma	16/07/2012	74376	54699
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Il suddetto bene è pervenuto con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al sig. [REDACTED], da parte [REDACTED], con sede legale [REDACTED], codice fiscale numero [REDACTED] e iscritta [REDACTED], iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964 (**allegato 8**).

La proprietà del bene pignorato è variata nel corso degli anni. La [REDACTED] riceveva dal Comune di Roma il diritto di superficie per l'area presente in Roma, nel Piano di Zona C2 "Lunghezza" - comparti "A3/p" e "B/p", tramite atto di convenzione per la durata di 99 anni del Notaio Ungari Trasatti Giovanni stipulato in data 03.03.2006 al numero di repertorio 38200 (**allegato 9**).

La suddetta società acquisiva il diritto di superficie dell'intera area, oggetto con delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 12 del 28 febbraio 2003 della variante II integrativa del piano per l'edilizia economica e

popolare comprendente il piano di zona C2 "Lunghezza" per la realizzazione di metri cubi complessivi 35.000 residenziali, non fruanti di contributo pubblico.

Detti terreni sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a sensi della legge 865/71 di cui all'atto in data 25 giugno 2002 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma rep.152621 registrato il 27 successivo al n.10048 e trascritto il 28 giugno 2002 al n.47592 di formalità dalle società [REDACTED]

(allegato 10).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2006 al 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	03/03/2006	38200	19767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	28/06/2012	46964	25964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma	16/07/2012	74376	54699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il suddetto bene n. 2, come il bene n. 1 oggetto di pignoramento, è pervenuto anch'esso con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia al sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

da parte [REDACTED]

iscritta [REDACTED], redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964 (allegato 8, 9, 10).

La proprietà del bene pignorato è variata nel corso degli anni. [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] riceveva dal Comune di Roma il diritto di superficie per l'area presente in Roma, nel Piano di Zona C2 "Lunghezza" - comparti "A3/p" e "B/p", tramite atto di convenzione per la durata di 99 anni del Notaio Ungari Trasatti Giovanni stipulato in data 03.03.2006 al numero di repertorio 38200. Quest'ultima ha provveduto alla variazione catastale del 29/03/2010 con Pratica n. RM0381220 in atti dal 29/03/2010 per frazione e fusione con cambio destinazione d'uso da box a posto auto.

La suddetta società acquisiva il diritto di superficie dell'intera area, oggetto con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.12 del 28 febbraio 2003 della variante II integrativa del piano per l'edilizia economica e popolare comprendente il piano di zona C2 "Lunghezza" per la realizzazione di metri cubi complessivi 35.000 residenziali, non fruente di contributo pubblico.

Detti terreni sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a sensi della legge 865/71 di cui all'atto in data 25 giugno 2002 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma rep.152621 registrato il 27 successivo al n.10048 e trascritto il 28 giugno 2002 al n.47592 di formalità dalle società [REDACTED] - [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/09/2023 secondo il debitore e il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato 11**):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 17/05/2007
Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916
Importo: € 30.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.000.000,00
Spese: € 15.000.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 40338
N° raccolta: 21268
Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED] formalità eseguita in data 17.05.2007 al registro particolare n. 22916, in virtù di atto per concessione a garanzia di mutuo condizionato (**allegato 12**).
- **Annotazione ad iscrizione** del 17/05/2007 Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916 derivante da Frazionamento in quota
Iscritto a Roma il 28/10/2011
Reg. gen. 121061 - Reg. part. 20409
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 07/10/2011

N° repertorio: 46164

N° raccolta: 25399

Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED] formalità eseguita in data 28.10.2011 al registro particolare n. 20409, in virtù di atto per frazionamento in quota.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Associazione a socio di cooperativa**

Trascritto a Roma il 16/07/2012

Reg. gen. 74376 - Reg. part. 54699

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: A favore del sig. [REDACTED], formalità eseguita in data 16.07.2012 al registro particolare n. 54699, in virtù di Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa del Notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma del 28.06.2012 rep. 46964/25964, per il bene pignorato secondo la quota di 1/1 di proprietà superficiaria (*allegato 13*).

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/03/2022

Reg. gen. 35128 - Reg. part. 24690

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità al registro particolare n. 24690 iscritta in data 22.03.2022 a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." per quota di 1/1 di proprietà superficiaria del bene pignorato (*allegato 14*).

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/06/2022

Reg. gen. 85578 - Reg. part. 60306

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma e contro il sig. [REDACTED], formalità eseguita in data 27.06.2022 al registro particolare n. 60306, in virtù di Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili per il bene pignorato secondo la proprietà superficiaria (*allegato 15*).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/09/2023 secondo il debitore e il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegati formalità bene n. 1*):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 17/05/2007

Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916

Importo: € 30.000.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.000.000,00

Spese: € 15.000.000,00

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 40338

N° raccolta: 21268

Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED] formalità eseguita in data 17.05.2007 al registro particolare n. 22916, in virtù di atto per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

- **Annotazione ad iscrizione** del 17/05/2007 Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916 derivante da Frazionamento in quota

Iscritto a Roma il 28/10/2011

Reg. gen. 121061 - Reg. part. 20409

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ungari Trasatti Giovanni

Data: 07/10/2011

N° repertorio: 46164

N° raccolta: 25399

Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e [REDACTED] formalità eseguita in data 28.10.2011 al registro particolare n. 20409, in virtù di atto per frazionamento in quota.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Associazione a socio di cooperativa**

Trascritto a Roma il 16/07/2012

Reg. gen. 74376 - Reg. part. 54699

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: A favore del sig. [REDACTED] 0 -

[REDACTED] ", formalità eseguita in data 16.07.2012 al registro particolare n. 54699, in virtù di Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa del Notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma del 28.06.2012 rep. 46964/25964, per il bene pignorato secondo la quota di 1/1 di proprietà superficaria.

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/03/2022

Reg. gen. 35128 - Reg. part. 24690

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità al registro particolare n. 24690 iscritta in data 22.03.2022 a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." per quota di 1/1 di proprietà superficaria del bene pignorato.

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/06/2022

Reg. gen. 85578 - Reg. part. 60306

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma e contro il sig. [REDACTED] formalità eseguita in data 27.06.2022 al registro particolare n. 60306, in virtù di Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili per il bene pignorato secondo la proprietà superficaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO A - SCALA G", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" - Ambiti a pianificazione particolareggiata.

Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici; gli impianti termoidraulico ed elettrico sono idonei alla destinazione d'uso prevista.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata n. 2, come il bene n. 1, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO A - SCALA G", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" - Ambiti a pianificazione particolareggiata.

Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici e alla destinazione d'uso prevista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma e degli Uffici Tecnici del Municipio di competenza del

Comune di Roma sono emerse pratiche tecnico-amministrative per il bene pignorato inerenti la realizzazione del complesso edilizio facente parte. Di seguito le relative attività edilizie:

- Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009;
- Domanda del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La planimetria catastale dell'appartamento pignorato con relativa cantina di pertinenza è conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione degli spazi interni come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma e degli Uffici Tecnici del Municipio di competenza del Comune di Roma sono emerse pratiche tecnico-amministrative per il bene pignorato inerenti la realizzazione del complesso edilizio facente parte. Di seguito le relative attività edilizie:

- Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009;
- Domanda del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

La planimetria catastale del bene pignorato è conforme allo stato dei luoghi come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO 10, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 573,53

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale e non è sottoposto ad altri vincoli se non quelli connessi con la natura del sistema insediativo di cui fa parte "Citta` della trasformazione" - Zone territoriali omogenee "ZTO".

Nell'immobile pignorato risulta costituito il Condominio così denominato "Edificio sito in Roma nel Piano di Zona C2 - Lunghezza Comparto A3/p" (**allegato 16**), che disciplina mediante il relativo regolamento le parti comuni dei proprietari facenti parte il complesso edilizio compreso tra via Alberto Marvelli n. 36-40 e le aree di

verde pubblico confinanti, di cui si è presa visione con i relativi consuntivi per l'anno 2021/2022 e le ripartizioni e i preventivi per l'anno 2022/2023 (*allegato 17*).

Si rendono noti, come riportato dal Regolamento di Condominio, i millesimi per l'immobile pignorato distinto come appartamento interno n. A10:

- Tabella A Proprietà globale inerente le parti comuni del complesso edilizio 6,01 mill.

per le spese amministrazione, cancelleria, manutenzione rete fognante, manutenzione verde;

- Tabella A1 Proprietà Ed. A inerenti le parti comuni dell'edificio A 22,74 mill.

per pulizia, manutenzione rete fognante, manutenzione strutture portanti.

- Tabella B Ed. A Scale, Ascensori e Androne 20,77 mill.

per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione.

- Tabella C Proprietà globale Garage 11,51 mill.

per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

- Tabella C Proprietà Ed. A inerenti le parti comuni dell'edificio A

Gestione Garage, rampe di uscita

42,39 mill.

per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

Per quanto concerne le spese di riscaldamento, comunicato dall'amministrazione condominiale, risultano essere n. 4 rate pari ad euro 80,00. E' stato possibile accertare l'importo degli oneri condominiali residui per l'anno in corso 2022/2023 che risultano pari ad euro 183,67 al 15.09.2023 mediante l'estratto conto prodotto dall'amministrazione condominiale (*allegato 18*).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 40, EDIFICIO A, SCALA G, INTERNO G10, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale e non è sottoposto ad altri vincoli se non quelli connessi con la natura del sistema insediativo di cui fa parte "Citta' della trasformazione" - Zone territoriali omogenee "ZTO".

Il bene n. 2, essendo parte dello stesso fabbricato "Edificio A - scala G" del bene n. 1 oggetto di pignoramento, risulta costituito il medesimo Condominio così denominato "Edificio sito in Roma nel Piano di Zona C2 - Lunghezza Comparto A3/p", che disciplina mediante il relativo regolamento le parti comuni dei proprietari facenti parte il complesso edilizio compreso tra via Alberto Marvelli n. 36-40 e le aree di verde pubblico confinanti, di cui si è presa visione con i relativi consuntivi per l'anno 2021/2022 e le ripartizioni e i preventivi per l'anno 2022/2023.

In merito alle spese condominiali si rimanda alle stesse riportate per il bene n. 1 oggetto di pignoramento, essendo i suddetti beni identificati come un'unica proprietà e pertinenza al debitore come da atto di vendita del 28.06.2012.

Si segnalano le quote millesimali inerenti le tabelle delle parti comuni in merito alla Proprietà Garage e alla Gestione Garage e rampe uscita per bene in oggetto identificato all' interno n. G5, così suddivise:

- Tabella C Proprietà globale Garage 11,51 mill.

per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

- Tabella C Proprietà Ed. A inerenti le parti comuni dell'edificio A Gestione Garage, rampe di uscita 42,39 mill. per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe (**allegato 16, 17, 18**).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà superficaria 1/1)

nonché al seguente comproprietario esecutato:

- [REDACTED] (Usufrutto su proprietà superficaria 1/1)

Il bene pignorato è per la quota di 1/1 di nuda proprietà superficaria, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, del sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e per la quota 1/1 di usufrutto su proprietà superficaria della sig.ra [REDACTED] (**allegato 19**).

Il suddetto bene è pervenuto al debitore sig. [REDACTED] a seguito di Denuncia di successione per causa di morte del 19/11/2013 registrata al Volume 9990 n. 721 in data 24/02/2014 per successione della sig.ra [REDACTED].

A seguito di Atto di donazione per accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] dona il bene oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria alla [REDACTED] repertorio n. 1639.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà superficaria 1/1)

nonché al seguente comproprietario esecutato:

- [REDACTED] (Usufrutto su proprietà superficaria 1/1)

Il bene pignorato è per la quota di 1/1 di nuda proprietà superficaria, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni, del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e per la quota 1/1 di usufrutto su proprietà superficaria della sig.ra [REDACTED], [REDACTED] (*allegato 20*).

Il suddetto bene è pervenuto al debitore sig. [REDACTED] a seguito di Denuncia di successione per causa di morte del 19/11/2013 registrata al Volume 9990 n. 721 in data 24/02/2014 per successione della sig.ra [REDACTED].

A seguito di Atto per donazione per accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] il [REDACTED], il debitore sig.ra [REDACTED], dona il bene oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria alla sig.ra [REDACTED] a ***** il ***** redatto e trascritto dal notaio Dalsasso Maria Teresa in Roma il 29.10.2018 repertorio n. 1639.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento di civile abitazione è distinto con il numero int. 5, composto di due camere, cucina ed accessori, confinante con appartamento int. 4, distacco scoperto verso l'Edificio "D", appartamento int. 6 e pianerottolo delle scale, salvo altri; nel piano interrato del medesimo corpo scala è posto il locale ad uso cantina di pertinenza distinto con il numero 5, confinante con cantine n. 4 e n. 6, intercapedine per due lati e corridoio delle cantine, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto distinto con il numero "H5" è sito nell'autorimessa comune sottostante il fabbricato denominato "Edificio B - Scala H" con accesso carrabile dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli, confinante con posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,55 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	270,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

APPARTAMENTO, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 36, Foglio 669, particella 4633, subalterno 171, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 59 mq; confini: appartamento int. 4, distacco scoperto verso l'Edificio "D", appartamento int. 6 e pianerottolo delle scale, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BOX AUTO, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: Via Alberto Marvelli n. 36, Foglio 669, particella 4633, subalterno 212, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 56,40; confini: posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4633	171	6	A2	5	4	59 mq	557,77 €	1	

Corrispondenza catastale

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

E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali identificativi del bene pignorato riportati sui seguenti documenti con il bene stesso:

- Atto di donazione rep. 1639 del 29.10.2018 del sig. [REDACTED]
- Visura storica catastale per immobile al 26/08/2023.

La planimetria catastale dell'appartamento pignorato con relativa cantina risulta conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione degli spazi interni come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4633	212	6	C6	13	12	12 mq	56,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali identificativi del bene pignorato riportati sui seguenti documenti con il bene stesso:

- Atto di donazione rep. 1639 del 29.10.2018 del sig. [REDACTED];
- Visura storica catastale per immobile al 26/08/2023.

La planimetria catastale del posto auto pignorato risulta conforme allo stato dei luoghi come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento, analizzata la metratura, risulta interessante alla vendita, rientrando negli immobili di medio - basso pregio, idoneo per l'abitazione per una o due persone. La tipologia edilizia del fabbricato facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. La presenza di un'ampia area di ingresso condominiale posta davanti all'accesso del fabbricato "EDIFICIO B - SCALA H" consente una regolare distribuzione alle singole parti facenti parte il complesso edilizio, così da avere un contesto condominiale tranquillo e circoscritto in un unico isolato, facilitandone l'acquisizione (*allegato 21*).

Lo stato di conservazione nella sua totalità è buono. Risulta essere in possesso al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà superficaria. La casa vanta una buona distribuzione interna, mentre l'esposizione risulta essere su unico fronte verso l'area esterna condominiale con n. 2 logge rispettivamente di 4,00 mq - loggia n. 1 - e di 3,80 - loggia n. 2. Non necessita di lavori di ammodernamento.

Le principali finiture dell'appartamento (*allegato 22*):

- pavimento in monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi in pvc effetto legno con vetrocamera in buono stato in tutti gli ambienti;
- n. 1 bagno completo di lavabo, sanitari e doccia, funzionante in buono stato con rivestimento e pavimentazione di media qualità;
- la porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne agli ambienti sono in buono stato ed in legno tamburato;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- con servizio di condizionamento e di riscaldamento, i radiatori in alluminio sono in buono stato;
- n. 2 ampie logge con ringhiere e pavimento in monocottura;
- videocitofono.

Si prende nota della presenza di caldaia ACS termoautonoma a GAS come da sopralluogo.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di donazione del sig. [REDACTED] presenta a servizio dello stesso una cantina di pertinenza con superficie catastale di 8,50 mq, identificata al numero int. H5 posta al piano seminterrato della medesima scala.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto, sito nell'autorimessa sottostante il fabbricato in esame, risulta essere in buono stato conservativo, privo di umidità ed infiltrazioni, con una superficie catastale di 12 mq tale da consentire il parcheggio di n. 1 autovettura (*allegato 21, 22*).

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale per quanto concerne le parti comuni del proprio fabbricato denominato "EDIFICIO B - SCALA H", l'area principale di accesso in parte carrabile per consentire l'ingresso delle autovetture dal civico n. 38 di via Alberto Marvelli e le porzioni di distribuzione comune ai locali posti al piano interrato destinati a cantina.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto risulta inserito in un contesto condominiale di n. 3 fabbricati in linea, costituenti un complesso edilizio circoscritto nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli e le aree di verde pubblico confinanti, con i relativi accessi condominiali pedonali a servitù delle singole unità immobiliari ed un unico accesso carrabile in via Alberto Marvelli n. 38. Il piano seminterrato presenta gli spazi di manovra ad uso esclusivo delle proprietà esistenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/06/2019
- Scadenza contratto: 21/05/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile pignorato risulta occupato dal sig. [REDACTED], nato [REDACTED], C.F. [REDACTED] a seguito del contratto di locazione sottoscritto in data 20.05.2019 e registrato in data 03.06.2019 presso l'Ufficio Roma 6 - Eur Torrino. Durante il sopralluogo risultava presente la parte conduttrice, la quale ne rimane in uso fino alla data di scadenza di contratto previsto per il 21/05/2024 (**allegato 23**).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/06/2019
- Scadenza contratto: 21/05/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile pignorato, come per il bene n. 3, risulta occupato dal sig. [REDACTED] il [REDACTED] a seguito del contratto di locazione sottoscritto in data 20.05.2019 e registrato in data 03.06.2019 presso l'Ufficio Roma 6 - Eur Torrino. Durante il sopralluogo risultava presente la parte conduttrice, la quale ne rimane in uso fino alla data di scadenza di contratto previsto per il 21/05/2024. Il bene pignorato risulta occupato da n. 1 autovettura ed in buono stato conservativo (*allegato 23*).

Il canone di locazione è pari a 550,00 euro comprendente l'appartamento con uso cantina, identificato all'interno n. 5 dell'"EDIFICIO B - SCALA H", descritto nella presente relazione peritale come bene n. 3, ed il suddetto posto auto di pertinenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2006 al 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	03/03/2006	38200	19767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/06/2012 al 19/11/2013	[REDACTED]	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ungari Trasatti Giovanni	28/06/2012			46964	25964
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Roma	16/07/2012			74376	54699
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/11/2013 al 29/10/2018	[REDACTED]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Roma	19/11/2013	721	9990		
Dal 29/10/2018	[REDACTED]	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dalsasso Maria Teresa	29/10/2018	1639	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		1. Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	06/11/2018	127431	88596
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Albano Laziale	05/11/2018	13201 Serie 1T			

Il suddetto bene è pervenuto al debitore sig. [REDACTED] a seguito di denuncia di successione per causa di morte del 19/11/2013 registrata al Volume 9990 n. 721 in data 24/02/2014 per successione della sig.ra [REDACTED] (*allegato 24*).

A seguito di Atto per donazione per accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] il debitore sig.ra [REDACTED], nato [REDACTED], dona il bene oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] redatto e trascritto dal notaio Dalsasso Maria Teresa in Roma il 29.10.2018 repertorio n. 1639 (*allegato 25*).

La proprietà del bene pignorato è variata nel corso degli anni. Il bene pignorato veniva assegnato con Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia alla sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED], in Via Vincenzo Lamaro n. 13, iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero [REDACTED] e iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative al n. [REDACTED] redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964 (*vedi allegati provenienza beni n. 1/2*).

La [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] riceveva dal Comune di Roma il diritto di superficie per l'area presente in Roma, nel Piano di Zona C2 "Lunghezza" -

comparti "A3/p" e "B/p", tramite atto di convenzione per la durata di 99 anni del Notaio Ungari Trasatti Giovanni stipulato in data 03.03.2006 al numero di repertorio 38200 (**vedi allegati provenienza beni n. 1/2**).

La suddetta società acquisiva il diritto di superficie dell'intera area, oggetto con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2003 della variante II integrativa del piano per l'edilizia economica e popolare comprendente il piano di zona C2 "Lunghezza" per la realizzazione di metri cubi complessivi 35.000 residenziali, non fruanti di contributo pubblico.

Detti terreni sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a sensi della legge 865/71 di cui all'atto in data 25 giugno 2002 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma rep.152621 registrato il 27 successivo al n.10048 e trascritto il 28 giugno 2002 al n.47592 di formalità dalle società [REDACTED]

tutte con sede in [REDACTED] (**vedi allegati provenienza beni n. 1/2**).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2006 al 28/06/2012	[REDACTED]	Atto di convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungari Trasatti Giovanni	03/03/2006	38200	19767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/06/2012 al 19/11/2013	[REDACTED]	Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ungari Trasatti Giovanni	28/06/2012			46964	25964
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Roma	16/07/2012			74376	54699
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2013 al 29/10/2018	[REDACTED]			DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/2018		

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Roma	19/11/2013	721	9990
Dal 29/10/2018	Atto di donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dalsasso Maria Teresa	29/10/2018	1639	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	06/11/2018	127431	88596
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Albano Laziale	05/11/2018	13201 Serie 1T	

Il suddetto bene n. 4, come il bene n. 3 oggetto di pignoramento, Il suddetto bene è pervenuto al debitore sig. [REDACTED] a seguito di Denunzia nei passaggi di causa di morte del [REDACTED] registrata al Volume 9990 n. 721 in data 24/02/2014 per successione della sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] (*allegato 24*).

A seguito di Atto per donazione per accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] il [REDACTED], il debitore sig.ra [REDACTED], nato [REDACTED], dona il bene oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria alla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED], redatto e trascritto dal notaio Dalsasso Maria Teresa in Roma il 29.10.2018 repertorio n. 1639 (*allegato 25*).

La proprietà del bene pignorato è variata nel corso degli anni. Il bene pignorato veniva assegnato con Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia alla sig.ra [REDACTED] con sede legale [REDACTED], iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale numero ***** e iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative al n. ***** redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964 (*vedi allegati provenienza beni n. 1/2*).

[REDACTED], in [REDACTED] riceveva dal Comune di Roma il diritto di superficie per l'area presente in Roma, nel Piano di Zona C2 "Lunghezza" - comparti "A3/p" e "B/p", tramite atto di convenzione per la durata di 99 anni del Notaio Ungari Trasatti Giovanni stipulato in data 03.03.2006 al numero di repertorio 38200 (*vedi allegati provenienza beni n. 1/2*).

La suddetta società acquisiva il diritto di superficie dell'intera area, oggetto con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 28 febbraio 2003 della variante II integrativa del piano per l'edilizia economica e popolare comprendente il piano di zona C2 "Lunghezza" per la realizzazione di metri cubi complessivi 35.000 residenziali, non fruente di contributo pubblico.

Detti terreni sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione volontaria conseguente a procedura espropriativa a sensi della legge 865/71 di cui all'atto in data 25 giugno 2002 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma rep.152621 registrato il 27 successivo al n.10048 e trascritto il 28 giugno 2002 al n.47592 di formalità dalle società [REDACTED] (vedi allegati provenienza beni n. 1/2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/09/2023 secondo i debitori (**allegato 26**) e il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (**vedi allegati formalità beni n. 1/2**):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 17/05/2007
Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916
Importo: € 30.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.000.000,00
Spese: € 15.000.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 40338
N° raccolta: 21268
Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED], formalità eseguita in data 17.05.2007 al registro particolare n. 22916, in virtù di atto per concessione a garanzia di mutuo condizionato.
- **Annotazione ad iscrizione** del 17/05/2007 Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916 derivante da Frazionamento in quota
Iscritto a Roma il 28/10/2011
Reg. gen. 121061 - Reg. part. 20409
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni
Data: 07/10/2011
N° repertorio: 46164
N° raccolta: 25399
Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro

la [REDACTED] formalità eseguita in data 28.10.2011 al registro particolare n. 20409, in virtù di atto per frazionamento in quota.

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Roma il 15/09/2014

Reg. gen. 99796 - Reg. part. 69943

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], formalità eseguita in data 15.09.2014 al registro particolare n. 69943, in virtù di Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione della sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] (*allegato 27*).

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a Roma il 06/11/2018

Reg. gen. 127430 - Reg. part. 88595

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della sig.ra [REDACTED], formalità eseguita in data 16.11.2018 al registro particolare n. 88595, in virtù di Atto per donazione a seguito di accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] 3 con cui il debitore sig.ra [REDACTED], dona i beni oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria (*allegato 28*).

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**

Trascritto a Roma il 06/11/2018

Reg. gen. 127431 - Reg. part. 88596

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della sig.ra [REDACTED], formalità eseguita in data 06.11.2018 al registro particolare n. 88596, in virtù di Atto per donazione a seguito di accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] con cui il debitore sig.ra [REDACTED], dona i beni oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria (*allegato 29*).

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/03/2022

Reg. gen. 35128 - Reg. part. 24690

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità al registro particolare n. 24690 iscritta in data 22.03.2022 a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." per quota di 1/1 di proprietà superficaria del bene pignorato.

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/06/2022

Reg. gen. 85578 - Reg. part. 60306

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma e contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED], formalità eseguita in data 27.06.2022 al registro particolare n. 60306, in virtù di Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili per il bene pignorato secondo la proprietà superficaria.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/09/2023 secondo i debitori e il bene in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegati formalità beni n. 1/2/3*):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 17/05/2007
Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916
Importo: € 30.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.000.000,00
Spese: € 15.000.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 40338
N° raccolta: 21268
Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED] formalità eseguita in data 17.05.2007 al registro particolare n. 22916, in virtù di atto per concessione a garanzia di mutuo condizionato.
- **Annotazione ad iscrizione** del 17/05/2007 Reg. gen. 93658 - Reg. part. 22916 derivante da frazionamento in quota
Iscritto a Roma il 28/10/2011
Reg. gen. 121061 - Reg. part. 20409
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ungari Trasatti Giovanni
Data: 07/10/2011
N° repertorio: 46164
N° raccolta: 25399
Note: A favore della BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L C.F. con sede in Milano e contro la [REDACTED], formalità eseguita in data 28.10.2011 al registro particolare n. 20409, in virtù di atto per frazionamento in quota.

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Roma il 15/09/2014
Reg. gen. 99796 - Reg. part. 69943
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Note: A favore del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] formalità eseguita in data 15.09.2014 al registro particolare n. 69943, in virtù di Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED].

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a Roma il 06/11/2018

Reg. gen. 127430 - Reg. part. 88595

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della sig.ra [REDACTED], formalità eseguita in data 16.11.2018 al registro particolare n. 88595, in virtù di Atto per donazione a seguito di accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] e deceduta in [REDACTED] con cui il debitore sig.ra [REDACTED], dona i beni oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria.

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**

Trascritto a Roma il 06/11/2018

Reg. gen. 127431 - Reg. part. 88596

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della sig.ra [REDACTED], formalità eseguita in data 06.11.2018 al registro particolare n. 88596, in virtù di Atto per donazione a seguito di accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] con cui il debitore sig.ra [REDACTED], dona i beni oggetto di pignoramento in usufrutto di proprietà superficaria.

- **Atto esecutivo - verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 22/03/2022

Reg. gen. 35128 - Reg. part. 24690

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità al registro particolare n. 24690 iscritta in data 22.03.2022 a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." per quota di 1/1 di proprietà superficaria del bene pignorato.

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/06/2022

Reg. gen. 85578 - Reg. part. 60306

A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: A favore della LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma e contro il sig. [REDACTED], formalità eseguita in data 27.06.2022 al registro particolare n. 60306, in virtù di Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili per il bene pignorato secondo la proprietà superficaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO B - SCALA H", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere

"Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" -Ambiti a pianificazione particolareggiata.

Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici; gli impianti termoidraulico ed elettrico sono idonei alla destinazione d'uso prevista.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO B - SCALA H", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" -Ambiti a pianificazione particolareggiata.

Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici ed idoneo alla destinazione d'uso prevista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma e degli Uffici Tecnici del Municipio di competenza del Comune di Roma sono emerse pratiche tecnico-amministrative per il bene pignorato inerenti la realizzazione del complesso edilizio facente parte.

Di seguito le relative attività edilizie:

- Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009;
- Domanda del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La planimetria catastale dell'appartamento pignorato con relativa cantina di pertinenza è conforme allo stato dei luoghi per la distribuzione degli spazi interni come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma e degli Uffici Tecnici del Municipio di competenza del Comune di Roma sono emerse pratiche tecnico-amministrative per il bene pignorato inerenti la realizzazione del complesso edilizio facente parte.

Di seguito le relative attività edilizie:

- Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009;
- Domanda del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot.n.28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3".

La planimetria catastale del bene pignorato è conforme allo stato dei luoghi come verificato durante il sopralluogo del 10 maggio 2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.485,41

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale e non è sottoposto ad altri vincoli se non quelli connessi con la natura del sistema insediativo di cui fa parte "Citta` della trasformazione" – Zone territoriali omogenee "ZTO".

Nell'immobile pignorato risulta costituito il Condominio così denominato "Edificio sito in Roma nel Piano di Zona C2 - Lunghezza Comparto A3/p", che disciplina mediante il relativo regolamento le parti comuni dei proprietari facenti parte il complesso edilizio compreso tra via Alberto Marvelli n. 36-40 e le aree di verde pubblico confinanti, di cui si è presa visione con i relativi consuntivi per l'anno 2021/2022 e le ripartizioni e i preventivi per l'anno 2022/2023 (**vedi allegati vincoli od oneri condominiali beni n. 1/2**).

Si rendono noti, come riportato dal Regolamento di Condominio, i millesimi per l'immobile pignorato distinto come appartamento interno n. B5:

- Tabella A Proprietà globale inerente le parti comuni del complesso edilizio 5,73 mill.
per le spese amministrazione, cancelleria, manutenzione rete fognante, manutenzione verde;

- Tabella A1 Proprietà Ed.A inerenti le parti comuni dell'edificio A 21,72 mill.
per pulizia, manutenzione rete fognante, manutenzione strutture portanti.

- Tabella B Ed.A. Scale, Ascensori e Androne 17,18 mill.
per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione.

- Tabella C Proprietà globale Garage 10,30 mill.
per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

- Tabella C Proprietà Ed.A inerenti le parti comuni dell'edificio A
Gestione Garage, rampe di uscita 37,93 mill.
per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

Per quanto concerne le spese di riscaldamento, comunicato dall'amministrazione condominiale, risultano essere n. 4 rate pari ad euro 110,00. E' stato possibile accertare l'importo degli oneri condominiali residui per l'anno in corso 2022/2023 che risultano pari ad euro 1.766,34 al 15.09.2023 mediante l'estratto conto prodotto dall'amministrazione condominiale (**allegato 30**).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO MARVELLI N. 36, EDIFICIO B, SCALA H, INTERNO 5, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale e non è sottoposto ad altri vincoli se non quelli connessi con la natura del sistema insediativo di cui fa parte "Citta` della trasformazione" - Zone territoriali omogenee "ZTO".

Nell'immobile pignorato risulta costituito il Condominio così denominato "Edificio sito in Roma nel Piano di Zona C2 - Lunghezza Comparto A3/p", che disciplina mediante il relativo regolamento le parti comuni dei proprietari facenti parte il complesso edilizio compreso tra via Alberto Marvelli n. 36-40 e le aree di verde pubblico confinanti, di cui si è presa visione con i relativi consuntivi per l'anno 2021/2022 e le ripartizioni e i preventivi per l'anno 2022/2023 (**vedi allegati vincoli od oneri condominiali beni n. 1/2/3**).

In merito alle spese condominiali si rimanda alle stesse riportate per il bene n. 3 oggetto di pignoramento, essendo i suddetti beni identificati come un'unica proprietà e pertinenza al debitore come da atto di Dichiarazione di Successione del 19.11.2013.

Si segnalano le quote millesimali inerenti le tabelle delle parti comuni in merito alla Proprietà Garage e alla Gestione Garage e rampe uscita per bene in oggetto identificato all' interno n. H5, così suddivise:

- Tabella C Proprietà globale Garage 10,30 mill.
per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

- Tabella C Proprietà Ed.A inerenti le parti comuni dell'edificio A
Gestione Garage, rampe di uscita 37,93 mill.
per manutenzione ordinaria/straordinaria, pulizia e illuminazione corsie di scorrimento e rampe.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti (**allegato 31**):

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2.

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano secondo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n. 36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 40, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio A" - Scala G", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'Edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "G" con ingresso principale dal civico n. 40 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala G, identificata con il numero int. G10 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 107.300,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1

Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio A- Scala G". E' confinante con posto auto n. G27, il terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 22,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 2 autovetture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 21.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2	58,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 107.300,00	100,00%	€ 107.300,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1	22,00 mq	990,00 €/mq	€ 21.780,00	100,00%	€ 21.780,00
Valore di stima:					€ 129.080,00

Valore di stima: € 129.080,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della perizia, “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato” (R. Gigante, Il manuale del consulente tecnico, VIII edizione, Il Sole 24 Ore, 2001, pag.125).

La sottoscritta, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili comprendenti il lotto n. 1, costituito dai beni n. 1 e n. 2, oggetto della presente relazione peritale, effettuava ricerche di mercato per immobili simili, assumeva informazioni dalle società di intermediazione immobiliare nella stessa zona ed in zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quella dove sono ubicate le unità immobiliari in esame, eseguiva inoltre i dovuti raffronti e comparazioni, tenendo conto della costruzione, dell’ubicazione rispetto al centro urbano, della funzionalità e distribuzione nonché dello stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni nonché del fabbricato in cui si situano i beni pignorati.

Gli immobili sono stati valutati con il seguente metodo di stima:

per il valore commerciale, che si articola nel reperire i dati elementari relativi ai prezzi di mercato dei beni simili, che presentano caratteristiche costruttive, commerciali e ubicative a quelle del bene in oggetto, secondo un parametro unitario, che rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno precisare le fonti, dalle quali si sono ricavate le quotazioni di mercato che sono riscontrabili nella zona. La ricerca di mercato ha tenuto conto dei listini ufficiali e le banche dati di natura commerciale prodotte dalle agenzie immobiliari presenti nei comparti territoriali omogenei quali:

- Banche dati delle quotazioni immobiliari, n. 2/2022, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Roma (**allegato 32**);
- Banche dati di natura commerciale, 2023, Tecnocasa Group Holding S.p.a., Roma.

Gli immobili descritti vengono considerati dalla sottoscritta per tutte le loro peculiarità, qui riassunte:

- zona e posizionamento;
- tipologia edilizia;
- tipo di materiali e finiture impiegati;
- metratura dell’immobile;
- stato d’uso e manutenzione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per i beni pignorati, tenendo conto per l'appartamento la distribuzione degli ambienti interni, dotati di una illuminazione ed areazione diretta, e per il posto auto la superficie utile, essendo le attuali condizioni manutentive buone e risultanti conformi alle autorizzazioni urbanistiche, viene esaminato il valore di mercato, risultante dalla fascia di quotazione degli immobili secondo la relativa zona omogenea di mercato OMI ed la microzona catastale n. 203:

- E53 - Zona Suburbana / PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)
- Abitazione di tipo civile - Stato conservativo normale
- Valore di mercato unitario compreso 1.300,00/1850,00 €/mq

Il valore di mercato degli immobili pignorati, essendo stati acquisiti per la quota pari a 1/1 di proprietà superficaria dal debitore, è stimato secondo il valore di diritto di superficie rivalutato secondo il tasso di capitalizzazione assunto al 5 % e del canone di locazione annuo, considerando che il suddetto valore di superficie risulta essere all'incirca il valore di mercato unitario ridotto del 20 %.

Conseguentemente si riportano i dati inerenti il valore di locazione espressi al mq con i relativi minimi e massimi di riferimento:

- E53 - Zona Suburbana / PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)
- Abitazione di tipo civile - Stato conservativo normale
- Valore di locazione compreso 5,80/8,30 €/mq

I criteri per il computo della superficie commerciale sono quelli indicati dalla norma UNI 10750/2005, questa viene omogeneizzata secondo i parametri di riferimento:

- abitazione incluse aree scoperte e cantina mq 58,00
- posto auto in autorimessa pari a 22 mq ridotto al 35% mq 7,70

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO **mq 65,70**

VALORE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

- Calcolo del valore di diritto di superficie:

$$Vs = R * (q n - 1) / (r * q n)$$

R = canone annuo

r = tasso di capitalizzazione 5%

q n = r + 1

n = numero di durata del diritto superficario (99 anni)

Il valore locativo espresso al mq adottato è pari al valore massimo pari a 8,30 €/mq, desunto dai i valori minimi e massimi della zona, a cui è stato sottratto circa il 20 % per ottenere il reddito annuo.

$$R = \text{canone annuo } 8,30 \text{ €/mq} \times 65,70 \text{ mq} = 545,31 \text{ €} - 20 \% = 435,69 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 5.228,28 \text{ €}$$

Con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale degli immobili pignorati:

- Valore di diritto di superficie dei beni pignorati per il lotto n. 1 pari a 65,70 mq

$$Vs = 5.228,28 \text{ €} \times (1 + 0,05)^{82} - 1 / (0,05 \times (1 + 0,05)^{82}) = 5.228,28 \text{ €} \times 19,63 = 102.650,00 \text{ €}$$

così definito pari a 102.650,00 € (centoduemilaseicentocinquanta/00).

Di seguito la sottoscritta riporta il riepilogo della situazione esposta dei beni pignorati:

- APPARTAMENTO, sito in via Alberto Marvelli n. 40, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 40, Foglio 669, particella 4633, subalterno 120, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 58 mq.

- Posto auto, sito in via Alberto Marvelli n. 40, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 40, Foglio 669, particella 4633, subalterno 504, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 22 mq.

- provenienza: atto di associazione a socio di cooperativa del notaio Ungari Trasatti Giovanni rep. 26964 del 28.06.2012.

- proprietario: sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà superficaria.

VALORE di mercato per diritto di superficie 102.650,00 € (centoduemilaseicentocinquanta/00).

Al precedente valore vi è da applicare la detrazione inerente i vizi occulti presenti nei beni pari ad il 10 %:

VALORE di BASE detratto il 10 % per vizi occulti € 102.650,00 - 10% = € 92.385,00 (novantaduemilatrecentottantcinqaue/00)

Valore finale di stima: € 92.385,00 (novantaduemilatrecentottantcinqaue/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano primo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n.36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 36, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio B" - Scala H", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'Edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "H" con

ingresso principale dal civico n. 36 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n.38 di Via Alberto Marvelli, mentre i boxes auto siti a livello del piano terreno hanno accesso dai civici nn.32-34 della medesima Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano piano, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala H, identificata con il numero int. H5 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 171, Zc. 6, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 109.150,00

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1

Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H". E' confinante con posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 12,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 1 autovettura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 212, Zc. 6, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 11.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1	59,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 109.150,00	100,00%	€ 109.150,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1	12,00 mq	990,00 €/mq	€ 11.880,00	100,00%	€ 11.880,00
Valore di stima:					€ 121.030,00

Valore di stima: € 121.030,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della perizia, "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" (R. Gigante, Il manuale del consulente tecnico, VIII edizione, Il Sole 24 Ore, 2001, pag.125).

La sottoscritta, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili comprendenti il lotto n. 2, costituito dai beni n. 3 e n. 4, oggetto della presente relazione peritale, effettuava ricerche di mercato per immobili simili, assumeva informazioni dalle società di intermediazione immobiliare nella stessa zona ed in zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quella dove sono ubicate le unità immobiliari in esame, eseguiva inoltre i dovuti raffronti e comparazioni, tenendo conto della costruzione, dell'ubicazione rispetto al centro urbano, della funzionalità e distribuzione nonché dello stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni nonché del fabbricato in cui si situano i beni pignorati.

Gli immobili sono stati valutati con il seguente metodo di stima:

per il valore commerciale, che si articola nel reperire i dati elementari relativi ai prezzi di mercato dei beni simili, che presentano caratteristiche costruttive, commerciali e ubicative a quelle del bene in oggetto, secondo un parametro unitario, che rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno precisare le fonti, dalle quali si sono ricavate le quotazioni di mercato che sono riscontrabili nella zona. La ricerca di mercato ha tenuto conto dei listini ufficiali e le banche dati di natura commerciale prodotte dalle agenzie immobiliari presenti nei comparti territoriali omogenei quali:

- Banche dati delle quotazioni immobiliari, n. 2/2022, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Roma (**allegato 32**);
- Banche dati di natura commerciale, 2023, Tecnocasa Group Holding S.p.a., Roma.

Gli immobili descritti vengono considerati dalla sottoscritta per tutte le loro peculiarità, qui riassunte:

- zona e posizionamento;
- tipologia edilizia;
- tipo di materiali e finiture impiegati;
- metratura dell'immobile;
- stato d'uso e manutenzione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per i beni pignorati, tenendo conto per l'appartamento la distribuzione degli ambienti interni, dotati di una illuminazione ed areazione diretta, e per il posto auto la superficie utile, essendo le attuali condizioni manutentive buone e risultanti conformi alle autorizzazioni urbanistiche, viene esaminato il valore di mercato, risultante dalla fascia di quotazione degli immobili secondo la relativa zona omogenea di mercato OMI ed la microzona catastale n. 203:

- E53 - Zona Suburbana / PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)

Abitazione di tipo civile - Stato conservativo normale

Valore di mercato unitario compreso 1.300,00/1850,00 €/mq

Il valore di mercato degli immobili pignorati, essendo stati acquisiti per successione secondo la quota pari a 1/1 di proprietà superficiaria dal debitore e in seguito con atto di donazione quest'ultimo ha ceduto l'usufrutto vitalizio su proprietà superficiaria alla sig.ra [REDACTED], è stimato secondo il valore di diritto di superficie rivalutato secondo il tasso di capitalizzazione assunto al 5 % e del canone di locazione annuo, considerando che il suddetto valore di superficie risulta essere all'incirca il valore di mercato unitario ridotto del 20 %.

Conseguentemente si riportano i dati inerenti il valore di locazione espressi al mq con i relativi minimi e massimi di riferimento:

- E53 - Zona Suburbana / PONTE DI NONA (VIA LUIGI GASTINELLI)

Abitazione di tipo civile - Stato conservativo normale

Valore di locazione compreso 5,80/8,30 €/mq

I criteri per il computo della superficie commerciale sono quelli indicati dalla norma UNI 10750/2005, questa viene omogeneizzata secondo i parametri di riferimento:

- abitazione incluse aree scoperte e cantina mq 59,00

- posto auto in autorimessa pari a 12 mq ridotto al 35% mq 4,20

SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO mq **63,20**

VALORE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

- Calcolo del valore di diritto di superficie:

$$V_s = R * (q n - 1) / (r * q n)$$

R = canone annuo

r = tasso di capitalizzazione 5%

$$q n = r + 1$$

n = numero di durata del diritto superficario (99 anni)

Il valore locativo espresso al mq adottato è pari al valore massimo pari a 8,30 €/mq, desunto dai i valori minimi e massimi della zona, a cui è stato sottratto circa il 20 % per ottenere il reddito annuo.

$$R = \text{canone annuo } 8,30 \text{ €/mq} \times 63,20 \text{ mq} = 524,56 \text{ €} - 20 \% \quad 419,65 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 5.035,80 \text{ €}$$

Con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale degli immobili pignorati:

- Valore di diritto di superficie dei beni pignorati per il lotto n. 2 pari a 63,20 mq

$$V_s = 5.035,80 \text{ €} \times (1 + 0,05)^{82} - 1 / (0,05 \times (1 + 0,05)^{82}) = 5.035,80 \text{ €} \times 19,63 = 98.852,75 \text{ €}$$

così definito pari a 98.852,75 € (novantottomilaottocentocinquantadue/75).

Di seguito la sottoscritta riporta il riepilogo della situazione esposta dei beni pignorati:

- APPARTAMENTO, sito in via Roma, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 36, Foglio 669, particella 4633, subalterno 171, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 59 mq.

- Posto auto, sito in Roma, identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati in: via Alberto Marvelli n. 36, Foglio 669, particella 4633, subalterno 212, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq.

- provenienza: Denuncia di successione del sig. [REDACTED] registrata al Volume 9990 n. 721 in data 24/02/2014.

- proprietario: sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la nuda proprietà superficaria 1/1.

VALORE di mercato per diritto di superficie € 98.852,75 (novantottomilaottococinquantadue/75).

Il seguente valore di mercato, essendo presente il diritto di nuda proprietà superficiaria per i beni in oggetto, è stato aggiornato tenendo conto delle tabelle dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto vitalizio e la relativa nuda proprietà in base al tasso di interesse legale nell'anno di riferimento in corso 2023 pari al 5 % e all'età dell'usufruttario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
84 anni	4	20	80

Valore di mercato per diritto di superficie secondo il tasso di interesse legale 2023 5 %:

$$€ 98.852,75 \times 5 \% = € 4.942,63$$

Successivamente il valore della nuda proprietà si ottiene moltiplicando per il coefficiente di riferimento determinato secondo l'età del destinatario del diritto, usufruttuario, sig.ra [REDACTED] di età 84 anni:

Valore Usufrutto - 20 %

$$€ 4.942,63 \times 4 = € 19.770,55 \text{ (dicianovemilasettecentosettanta/55)}$$

Valore Nuda proprietà - 80 %

$$€ 98.852,75 - € 19.770,55 = € 79.082,20 \text{ (settantanovemilaottantadue/20)}$$

Al precedente valore vi è da applicare la detrazione inerente i vizi occulti presenti nei beni pari ad il 10 %:

$$\text{VALORE di BASE detratto il } 10 \% \text{ per vizi occulti } € 79.082,20 - 10\% = € 71.173,98 \text{ (settantunomilacentosettantatre/98)}$$

Valore finale di stima per la nuda proprietà: € 71.174,00 (settantunomilacentosettantaquattro/00)

Valore finale di stima per l'usufrutto: € 19.770,55 (dicianovemilasettecentosettanta/55)

Al valore di mercato per diritto di superficie vi è da applicare la detrazione inerente i vizi occulti presenti nei beni pari ad il 10 %:

$$\text{VALORE di BASE detratto il } 10 \% \text{ per vizi occulti } € 98.852,75 - 10\% = € 88.967,47 \text{ (ottantottomilanovecentosessantasette/47)}$$

Valore finale di stima: € 88.967,47 (ottantottomilanovecentosessantasette/47)

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO VINCOLI PER AFFRANCAZIONE

A seguito della nota del custode avv. Eleonora Ziccheddu inviata tramite pec in data 05/10/2023 tenuto conto della natura dei beni immobili pignorati in edilizia convenzionata e la relativa valutazione del valore di affrancazione per gli aggiudicatari degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad integrare ai dati di stima suddetti i relativi valori di corrispettivo vincoli per ogni lotto di vendita.

Si riportano in sintesi i beni immobili pignorati distinti rispettivamente secondo i lotti di vendita n. 1 e n. 2:

LOTTO n.1:

APPARTAMENTO sito in Roma, Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G:
appartamento situato al piano secondo, interno 10.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati:

APPARTAMENTO: Foglio 669, particella 4633, subalterno 120, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 58 mq, rendita euro 627,50.

BOX sito in Roma, Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G:
box situato al piano seminterrato, interno G10.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati:

BOX: Foglio 669, particella 4633, subalterno 504, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 21 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 98,69.

LOTTO n.2:

APPARTAMENTO sito in Roma, Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H:
appartamento situato al piano primo, interno 5.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati:

APPARTAMENTO: Foglio 669, particella 4633, subalterno 171, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale incluse aree scoperte 59 mq, rendita euro 557,77 €.

BOX sito in Roma, Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H:
box situato al piano seminterrato, interno H5.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati:

BOX: Foglio 669, particella 4633, subalterno 212, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita euro 56,40.

Di seguito si illustra il calcolo dell'affrancazione dei lotti in vendita n. 1 e n. 2, tenendo conto delle superfici omogeneizzate e i millesimi delle unità immobiliari.

Le modalità per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi realizzati in aree PEEP sono state definite per il Comune di Roma con la delibera del Commissario Straordinario n. 33 del 17.12.2015. Contestualmente è stato approvato lo Schema di Convenzione integrativa per l'affrancazione di tali vincoli e il modulo esemplificativo di calcolo.

Tenuto conto del valore venale dell'area "Lunghezza" secondo Prop. Delibera A.C. 155/2022 approvato il 08.06.2023 e dei relativi oneri concessori come riportati in atti si è considerato il seguente valore venale "F" pari ad 68,13 €.

LOTTO n.1:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 65,70 mq

Cubatura unità edilizia: 197,10 mc (65,70 mq x 3,00 m)

Millesimi unità immobiliare: 6,01 mill. (QM= 0,006)

Conguaglio già versato: 146.759,00 €

Si procede al calcolo per l'unità edilizia "L" tenendo conto della cubatura e della trasformazione totale per singola unità, dove per "H" si intende il valore di trasformazione unitaria definita dalla delibera secondo il Peep di riferimento, nel caso in esame pari ad -80,86 €:

$$L: (I*H) = 197,10 \text{ mc} \times -80,86 \text{ €} = -15.937,50 \text{ €}$$

Si procede al calcolo della trasformazione per unità immobiliare "Q", tenendo conto dei relativi millesimi ed il conguaglio già versato "P" per il lotto n. 1 in esame pari ad 146.759,00 €:

$$Q: \text{Trasformazione unitaria } (Q = L*QM - P) = (-15.937,50 \text{ €} \times 0,006) - 146.759,00 \text{ €} = 51.134,00 \text{ €}$$

Tenendo conto dei suddetti dati e del coefficiente "S" pari 0,822, si provvede al calcolo del Corrispettivo rimozione vincoli "CRV" considerando il valore di abbattimento per trasformazione unitaria "R" determinato dal valore di trasformazione ed il coefficiente 0,5:

$$R = Q*0,5 = 51.134,00 \text{ €} \times 0,5 = 25.567,00 \text{ €}$$

$$CRV = R*S = 25.567,00 \text{ €} \times 0,822 = 21.016,07 \text{ €}$$

Essendo gli immobili in diritto di superficie si definisce il seguente valore:

U: CRVs: Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni diritto di superficie (CRV * 0,5)

U: CRVs = CRV*0,5 = 21.016,07 € x 0,5 = 10.508,03 € (diecimilacinquecentotto/03)

Valore finale di affrancazione lotto n. 1: € 10.508,03 (diecimilacinquecentotto/03)

Con il seguente corrispettivo sono rimossi i vincoli soggettivi, il prezzo massimo di cessione nonché il vincolo sul canone di locazione per il lotto n. 1.

LOTTO n.2:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 63,20 mq

Cubatura unità edilizia: 189,60 mc (63,20 mq x 3,00 m)

Millesimi unità immobiliare: 5,73 mill. (QM= 0,006)

Conguaglio già versato: 148.037,16 €

Si procede al calcolo per l'unità edilizia "L" tenendo conto della cubatura e della trasformazione totale per singola unità, dove per H si intende il valore di trasformazione unitaria definita dalla delibera secondo il Peep di riferimento, nel caso in esame pari ad -80,86 €:

$$L: (I*H) = 189,60 \text{ mc} \times -80,86 \text{ €} = -15.331,05 \text{ €}$$

Si procede al calcolo della trasformazione per unità immobiliare "Q", tenendo conto dei relativi millesimi ed il conguaglio già versato "P" per il lotto n. 1 in esame pari ad 148.037,16 €:

Q: Trasformazione unitaria (Q= L*QM - P) = (-15.331,05 € x 0,006) - 148.037,16 € = 56.051,16 €

Tenendo conto dei suddetti dati e del coefficiente "S" pari 0,822, si provvede al calcolo del Corrispettivo rimozione vincoli "CRV" considerando il valore di abbattimento per trasformazione unitaria "R" determinato dal valore di trasformazione ed il coefficiente 0,5:

$R = Q \times 0,5 = 56.051,16 \text{ €} \times 0,5 = 28.025,58 \text{ €}$

$CRV = R \times S = 28.025,58 \text{ €} \times 0,822 = 23.037,02 \text{ €}$

Essendo gli immobili in diritto di superficie si definisce il seguente valore:

U: CRVs: Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni diritto di superficie (CRV * 0,5)

U: CRVs = CRV*0,5= 23.037,02 € x 0,5 = 11.518,51 € (undicimilacinquecentodiciotto/51)

Valore finale di affrancazione lotto n. 2: € 11.518,51 (undicimilacinquecentodiciotto/51)

Con il seguente corrispettivo sono rimossi i vincoli soggettivi, il prezzo massimo di cessione nonché il vincolo sul canone di locazione per il lotto n. 2.

CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE

La sottoscritta, dopo aver definito il valore del corrispettivo vincoli per ogni singolo lotto di vendita, come segnalato dall'Illustrissimo Giudice in sede di udienza in data 17/10/2023, ha provveduto all'aggiornamento del calcolo del prezzo massimo di cessione e di locazione tenendo conto della Delibera di Consiglio Comunale di Roma n. 173/2005 e della Relazione dimostrativa di determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadrato definito nell'Allegato B n. 25964 prot. n. 155 del 10/02/2012 di Roma Capitale presente nell'atto di assegnazione dei beni redatto e trascritto dal notaio Ungari Trasatti Giovanni in Roma il 28.06.2012 repertorio n. 46964 raccolta 25964 (**allegato 33**) corrispondente per il comparto in esame "A3/p" del piano di zona C2 "Lunghezza" al valore 2.342,33 €/mq.

Si procede al calcolo del prezzo massimo di cessione aggiornato, tenendo conto del valore massimo di cessione definito secondo l'indice medio istat di inizio e fine lavori (gennaio 2007/ luglio 2009) del comparto in oggetto ed il relativo aggiornamento dell'indice istat determinato dalla media degli stessi indici annuali dal 2009 al 2023 pari ad 117,54.

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE AGGIORNATO A SETTEMBRE 2023:

$2.342,33 \text{ €} \times 117,54 = 2.753,17 \text{ €}$ (duemilasettecentocinquantequattro/17)

Al seguente valore, come segnalato all'art. 11 del Disciplinare generale di Norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71 presente nella Delibera del Consiglio Comunale n. 173/2005 si determina il corrispettivo massimo di cessione dopo l'aggiornamento all'indice Istat sul costo della vita, applicando il deprezzamento in base all'età dell'edificio pari al 10 % per il caso in oggetto alla quota non afferente il corrispettivo di cessione prodotto:

$2.753,17 \text{ €} - 2.342,33 \text{ €} = 410,84 \text{ €} - 10 \% = 41,084 \text{ €}$

2.753,17 € - 41,084 € = 2.712,02 € (duemilasettecentododici/02)

Valore finale corrispettivo massimo di cessione: € 2.712,02 (duemilasettecentododici/02)

LOTTO n.1:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 65,70 mq

Corrispettivo massimo di cessione: € 2.712,02/mq (duemilasettecentododici/02)

Prezzo massimo di cessione:

Pc (CRVc*Sup.) = (2.712,02 € x 65,70 mq) = 178.179,71 € (centosettantottomilacentosettantanove/71)

Valore finale prezzo massimo di cessione per lotto n. 1: 178.179,71 €
(centosettantottomilacentosettantanove/71)

LOTTO n.2:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 63,20 mq

Corrispettivo massimo di cessione: € 2.712,02/mq (duemilasettecentododici/02)

Prezzo massimo di cessione:

Pc (CRVc*Sup.) = (2.712,02 € x 63,20 mq) = 171.399,66 € (centosettantunotrecentonovantanove/66)

Valore finale prezzo massimo di cessione per lotto n. 2: 171.399,66 €
(centosettantunomilatrecentonovantanove/66)

PREZZO MASSIMO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del prezzo massimo di locazione si prendono in esame le superfici omogeneizzate dei singoli lotti di vendita ed il relativo prezzo massimo di cessione, come stabilito dalla Delibera n. 389/2020 del Comune di Roma in merito ai Criteri per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Canone di locazione da valere per gli interventi costruttivi realizzati, su aree ex lege 167/1962, in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, il canone annuo di locazione non potrà risultare superiore al 4,5% al corrispettivo massimo di cessione.

LOTTO n.1:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 65,70 mq

Corrispettivo massimo di cessione: € 2.712,02 (duemilasettecentododici/02)

Prezzo massimo di locazione:

PL (CRVc*Sup.) x 4,5 % = (2.712,02 € x 65,70 mq) x 4,5 % = 8.0818 € / 12 mesi = 668,17 €
(seicentosessantotto/17)

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 1: € 668,17 (seicentosessantotto/17)

LOTTO n.2:

Dati generali

Superficie omogeneizzata: 63,20 mq

Corrispettivo massimo di cessione: € 2.712,02 (duemilasettecentododici/02)

Prezzo massimo di locazione:

PL (CRVc*Sup.) x 4,5 % = (2.712,02 € x 63,20 mq) x 4,5 % = 7.712,98 € / 12 mesi = 642,74 €
(seicentoquarantadue/74)

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 2: € 642,74 (seicentoquarantadue/74)

Gli immobili n. 3 e n. 4 del lotto di vendita n. 2 risultano, come riscontrato in sede di sopralluogo, occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/06/2019
- Scadenza contratto: 21/05/2022
- Canone locazione: € 550,00

Durante il sopralluogo risultava presente la parte conduttrice sig. [REDACTED], titolare del contratto di locazione sottoscritto in data 20.05.2019 e registrato in data 03.06.2019 presso l'Ufficio Roma 6 - Eur Torrino, che rimane in uso dei beni pignorati n. 3 e n. 4 fino alla data di scadenza prevista per il 21/05/2024. In merito al canone di locazione in essere pari ad € 550,00 alla data odierna, quest'ultimo risulta inferiore al valore di prezzo massimo di locazione così determinato € 642,74.

Di seguito si riportano i singoli valori di stima determinati:

LOTTO N. 1 (beni pignorati n. 1 e n. 2 al debitore sig. [REDACTED])

Valore finale di stima: € 92.385,00 (novantaduemilatrecentottantacinque/00)

Valore finale di affrancazione lotto n. 1: € 10.508,03 (diecimilacinquecentotto/03)

**Valore finale prezzo massimo di cessione lotto n. 1: € 178.179,71
(centosettantottomilacentosettantanove/71)**

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 1: € 668, 17 (seicentosessantotto/17)

LOTTO N. 2 (beni pignorati n. 3 e n. 4 ai debitori sig. [REDACTED]):

Valore finale di stima per la nuda proprietà: € 71.174,00 (settantunomilacentosettantaquattro/00)

Valore finale di stima per l'usufrutto: € 19.770,55 (dicianovemilasettecentosettanta/55)

Valore finale di stima: € 88.967,47(ottantottomilanovecentosessantasette/47)

Valore finale di affrancazione lotto n. 2: € 11.518,51 (undicimilacinquecentodiciotto/51)

**Valore finale prezzo massimo di cessione lotto n. 2: € 171.399,66
(centosettantunomilatrecentonovantanove/66)**

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 2: € 642, 74 (seicentoquarantadue/74)



Dopo aver assolto il proprio mandato e sviluppato il calcolo del corrispettivo vincoli per affrancazione, il valore del prezzo massimo di cessione e di locazione, la sottoscritta 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 20/09/2023

Aggiornata al 24/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Savarese Caterina



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano secondo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n. 36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 40, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di distribuzione alle singole unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio A" - Scala G", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "G" con ingresso principale dal civico n. 40 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala G, identificata con il numero int. G10 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO A - SCALA G", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere Ponte di Nona - Lunghezza ed edificato con Permesso di Costruire n.679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio

2010 prot.n.28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3". L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" - Ambiti a pianificazione particolareggiata. Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici; gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono idonei alla destinazione d'uso prevista.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1

Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio A- Scala G". E' confinante con posto auto n. G27, il terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 22,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 2 autovetture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata n. 2, come il bene n. 1, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO A - SCALA G", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot.n.28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3". L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" -Ambiti a pianificazione particolareggiata. Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici e alla destinazione d'uso prevista.

Prezzo base d'asta: € 92.385,00

Valore finale di affrancazione lotto n. 1: € 10.508,03

Valore finale prezzo massimo di cessione lotto n. 1: € 178.179,71

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 1: € 668,17

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano primo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n.36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 36, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole

unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio "B" - Scala H", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "H" con ingresso principale dal civico n. 36 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n.38 di Via Alberto Marvelli, mentre i posti auto siti a livello del piano terreno hanno accesso dai civici nn.32-34 della medesima Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano piano, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala H, identificata con il numero int. H5 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 171, Zc. 6, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO B - SCALA H", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Ponte di Nona - Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3". L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" -Ambiti a pianificazione particolareggiata. Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici; gli impianti termoidraulico ed elettrico sono idonei alla destinazione d'uso prevista.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1
Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H". E' confinante con posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 12,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 1 autovettura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 212, Zc. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Dagli atti esaminati risulta la seguente unità pignorata, parte dell'edificio denominato "EDIFICIO B - SCALA H", presente nell'isolato compreso tra via Alberto Marvelli, il Parco Marvelli e il Parco Tancredi, in Roma Quartiere "Lunghezza" ed edificato con Permesso di Costruire n. 679 prot. n. 44093 del 14 giugno 2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere interne presentata al Municipio di competenza il 28 maggio 2009 prot. n. 49014 con inizio dei lavori il 25 gennaio 2007 e fine lavori il 25 luglio 2009 e richiesta del certificato di agibilità il 3 maggio 2010 prot. n. 28628 per gli Edifici "A"- "B"- "D"- "C" insistenti sul comparto "A3". L'area su cui insiste l'edificio del bene pignorato appartiene nel Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma al sistema insediativo: "Città della Trasformazione", approvato nel 2008, già in adozione dal 2003 per le zone omogenee "ZTO C" -Ambiti a pianificazione particolareggiata. Il bene pignorato si trova in buono stato e risulta conforme ai documenti urbanistici ed idoneo alla destinazione d'uso prevista.

Prezzo base d'asta per nuda proprietà superficaria: € 71.174,00

Prezzo base d'asta per usufrutto proprietà superficaria: € 19.770,55

Prezzo base d'asta: € 88.967,47

Valore finale di affrancazione lotto n. 2: € 11.518,51

Valore finale prezzo massimo di cessione lotto n. 2: € 171.399,66

Valore finale prezzo massimo di locazione per lotto n. 2: € 642,74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1396/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.385,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 120, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento, analizzata la metratura, risulta interessante alla vendita, rientrando negli immobili di medio - basso pregio, idoneo per l'abitazione per una o due persone. La tipologia edilizia del fabbricato facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. La presenza di un'ampia area di ingresso condominiale posta davanti all'accesso del fabbricato "EDIFICIO A - SCALA G" consente una regolare distribuzione alle singole parti facenti parte il complesso edilizio, così da avere un contesto condominiale tranquillo e circoscritto in un unico isolato, facilitandone l'acquisizione (allegato x). Lo stato di conservazione nella sua totalità è buono. Risulta essere in possesso al sig. ██████████ per la proprietà superficciaria. La casa vanta una buona distribuzione interna, mentre l'esposizione risulta essere su unico fronte verso l'area esterna condominiale con n. 2 logge rispettivamente di 3,80 mq - loggia n. 1 - e di 4,00 - loggia n. 2. Non necessita di lavori di ammodernamento. Le principali finiture dell'appartamento: - pavimento in monocottura in tutti gli ambienti; - infissi in pvc effetto legno con vetrocamera in buono stato in tutti gli ambienti; - n. 1 bagno completo di lavabo, sanitari e doccia, funzionante in buono stato con rivestimento e pavimentazione di media qualità; - la porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne agli ambienti sono in buono stato ed in legno tamburato; - le pareti sono intonacate e tinteggiate; - con servizio di condizionamento e di riscaldamento, i radiatori in alluminio sono in buono stato; - n. 2 ampie logge con ringhiere e pavimento in monocottura; - videocitofono. Si prende nota della presenza di caldaia ACS termoautonoma a GAS come da sopralluogo. Il bene pignorato, come risulta dall'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia tra il sig. ██████████, presenta a servizio dello stesso una cantina di pertinenza con superficie catastale di 3,30 mq, identificata al numero int. G10 posta al piano seminterrato della medesima scala.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano secondo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n. 36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 40, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio "A" - Scala G", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'Edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "G" con ingresso principale dal civico n. 40 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n. 38 di Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano secondo, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala G, identificata con il numero int. G10 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale</p>		

	(norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato con la relativa cantina di pertinenza risulta occupato dal [REDACTED] e residente [REDACTED].

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 40, edificio A, scala G, interno G10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 504, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto, sito nell'autorimessa sottostante il fabbricato in esame, risulta essere in buono stato conservativo, privo di umidità ed infiltrazioni, con una superficie catastale di 22 mq tale da consentire il parcheggio di n. 2 autovetture.		
Descrizione:	Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio A - Scala G". E' confinante con posto auto n. G27, il terrapieno, posto auto n. G15 e spazio di manovra, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 22,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 2 autovetture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato da n. 1 autovettura ed in buono stato conservativo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.174,00 (NUDA PROP. SUP.); € 19.770,55 (USUFRUTTO PROP. SUP.)

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà superficaria e usufrutto su proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 171, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, analizzata la metratura, risulta interessante alla vendita, rientrando negli immobili di medio - basso pregio, idoneo per l'abitazione per una o due persone. La tipologia edilizia del fabbricato facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. La presenza di un'ampia area di ingresso condominiale posta davanti all'accesso del fabbricato "EDIFICIO B - SCALA H" consente una regolare distribuzione alle singole parti facenti parte il complesso edilizio, così da avere un contesto condominiale tranquillo e circoscritto in un unico isolato, facilitandone l'acquisizione. Lo stato di conservazione nella sua totalità è buono. Risulta essere in possesso al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà superficaria. La casa vanta una buona distribuzione interna, mentre l'esposizione risulta essere su unico fronte verso l'area esterna condominiale con n. 2 logge rispettivamente di 4,00 mq - loggia n. 1 - e di 3,80 - loggia n. 2. Non necessita di lavori di ammodernamento. Le principali finiture dell'appartamento: - pavimento in monocottura in tutti gli ambienti; - infissi in pvc effetto legno con vetrocamera in buono stato in tutti gli ambienti; - n. 1 bagno completo di lavabo, sanitari e doccia, funzionante in buono stato con rivestimento e pavimentazione di media qualità; - la porta di ingresso è blindata, mentre le porte interne agli ambienti sono in buono stato ed in legno tamburato; - le pareti sono intonacate e tinteggiate; - con servizio di condizionamento e di riscaldamento, i radiatori in alluminio sono in buono stato; - n. 2 ampie logge con ringhiere e pavimento in monocottura; - videocitofono. Si prende nota della presenza di caldaia ACS termoautonoma a GAS come da sopralluogo. Il bene pignorato, come risulta dall'atto di donazione del sig. [REDACTED] presenta a servizio dello stesso una cantina di pertinenza con superficie catastale di 8,50 mq, identificata al numero		

	int. H5 posta al piano seminterrato della medesima scala.		
Descrizione:	<p>Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Nord-Est del territorio del Comune di Roma fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VI nel quartiere denominato "Lunghezza", in prossimità di Via Collatina, propriamente in via Alberto Marvelli. L'appartamento posto al piano primo si trova all'interno del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H" compreso nell'isolato tra le aree destinate a verde pubblico del Parco Tancredi e Parco Marvelli in prossimità di Via Maria Luigia Tancredi, costituito da più edifici di un unico complesso edilizio sito in via Alberto Marvelli n.36/40. L'entrata agli appartamenti posti nel fabbricato suddetto avviene da un ingresso pedonale sito in Via Alberto Marvelli n. 36, attraverso cui si entra all'area esterna condominiale da cui è possibile accedere al portone vetrato di ingresso di distribuzione alle singole unità immobiliari. La zona è per lo più residenziale, dotata di ampi parcheggi in prossimità delle abitazioni e servizi sia primari che secondari, ed è servita dalla linea autoferrotranviaria del Comune di Roma, in particolare dalla rete ferrotranviaria FR2 "Roma-Sulmona-Pescara" con la fermata "Ponte di Nona" ed in auto dal centro è raggiungibile entro 45 minuti con traffico normale. L'area, inoltre, si colloca tra le ampie aree verdi della Riserva Naturale dell'Aniene e della Riserva Naturale della Marcigliana. La tipologia edilizia del fabbricato "Edificio "B" - Scala H", facente parte il bene pignorato è quella in linea con un vano scala ed ascensore a distribuzione delle unità immobiliari. L'Edificio in esame presenta il piano interrato composto dalle autorimesse e dalle cantine, mentre il piano terreno è in parte occupato dalle cantine ed il piano sesto dai locali condominiali. Il fabbricato comprende n. 27 appartamenti di civile abitazione e relativi accessori, variamente articolati e serviti dalla scala "H" con ingresso principale dal civico n. 36 di Via Alberto Marvelli. L'autorimessa al piano interrato ha accesso dal civico n.38 di Via Alberto Marvelli, mentre i posti auto siti a livello del piano terreno hanno accesso dai civici nn.32-34 della medesima Via Alberto Marvelli. La costruzione con struttura in cemento armato è stata edificata intorno all'anno 2006 e si trova in buone condizioni manutentive: ha le facciate esterne in cortina, i fronti principali sono caratterizzati da logge con porte finestre. L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas; presenta l'ascensore di distribuzione ai piani. L'appartamento, ubicato al piano piano, è composto da un ingresso con disimpegno di mq 5,09 mq a distribuzione degli ambienti interni così suddivisi: soggiorno di mq 17,20, cucina di mq 4,10, camera da letto di mq 14,45, bagno di mq 3,55 e ripostiglio di mq 2,16. E' dotato di cantina presente al piano interrato della medesima scala H, identificata con il numero int. H5 con superficie catastale di 3,30 mq. Il totale della superficie interna utile residenziale complessiva è di mq 46,55, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 2,70 metri. La consistenza in metri quadrati - (Sc) superficie totale lorda commerciale (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati catastali e di rilievo, corrisponde a 58,00 mq incluse le aree scoperte, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie dell'unità censita nella relativa categoria catastale redatta dall'Agenzia delle Entrate e i relativi coefficienti per le aree scoperte.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberto Marvelli n. 36, edificio B, scala H, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà superficaria e usufrutto su proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4633, Sub. 212, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto, sito nell'autorimessa sottostante il fabbricato in esame, risulta essere in buono stato conservativo, privo di umidità ed infiltrazioni, con una superficie catastale di 12 mq tale da consentire il parcheggio di n. 1 autovettura.		
Descrizione:	Il posto auto coperto, oggetto di pignoramento, ha accesso diretto dall'ingresso carrabile del complesso edilizio situato al civico n. 38 di via Alberto Marvelli ed è sito nel piano seminterrato nell'autorimessa comune del fabbricato denominato "Edificio B - Scala H". E' confinante con posti auto n. H8 e n. H19 e spazio di manovra per due lati, salvo altri. L'altezza di tutto il box è di 2,60 metri; ha una superficie catastale di complessivi mq 12,00 tale da poter consentire il parcheggio di n. 1 autovettura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		