

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mariani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2019 del R.G.E.

contro



" , , , , , , , "

Codice fiscale: , , , , , , , , , , , , , , , ,

Partita IVA: , , , , , , , , , , , , , , , ,

, , , , , , , , , , , , , , , ,

, , , , , , , , , , , , , , , ,



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2	8
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2	9
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2	9
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2	9
Bene N° 5 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2	10
Bene N° 6 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2	10
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2	10
Bene N° 8 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1	10
Bene N° 9 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1	11
Bene N° 10 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1	11
Bene N° 11 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1	11
Bene N° 12 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1	11
Lotto 1	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 2	20
Titolarità.....	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23



Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 3	24
Titolarità.....	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 4	29
Titolarità.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia.....	32
Lotto 5	33
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia.....	36



Lotto 6	37
Titolarità.....	37
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali.....	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia.....	41
Lotto 7	42
Titolarità.....	42
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali.....	44
Stato conservativo.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	45
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia.....	45
Lotto 8	46
Titolarità.....	46
Confini	46
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali.....	48
Stato conservativo.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	50
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia.....	53
Lotto 9	54
Titolarità.....	54



Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali.....	56
Stato conservativo.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali.....	57
Normativa urbanistica	57
Regolarità edilizia.....	57
Lotto 10.....	58
Titolarità.....	58
Confini	59
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	60
Dati Catastali.....	60
Stato conservativo.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali.....	61
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia.....	61
Lotto 11.....	62
Titolarità.....	62
Confini	63
Consistenza	63
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali.....	64
Stato conservativo.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia.....	65
Lotto 12.....	66
Titolarità.....	66
Confini	67
Consistenza	67



Cronistoria Dati Catastali	68
Dati Catastali.....	68
Stato conservativo.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti	69
Stato di occupazione	69
Provenienze Ventennali.....	69
Normativa urbanistica	69
Regolarità edilizia.....	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	71
Lotto 3	72
Lotto 4	73
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Lotto 7	75
Lotto 8	75
Lotto 9	76
Lotto 10	77
Lotto 11	77
Lotto 12	78
Riepilogo bando d'asta	80
Lotto 1	80
Lotto 2	80
Lotto 3	81
Lotto 4	81
Lotto 5	81
Lotto 6	81
Lotto 7	81
Lotto 8	82
Lotto 9	82
Lotto 10	82
Lotto 11	82
Lotto 12	82
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2019 del R.G.E.	84
Lotto 1	84
Lotto 2	84
Lotto 3	85



Lotto 4	85
Lotto 5	85
Lotto 6	86
Lotto 7	86
Lotto 8	87
Lotto 9	87
Lotto 10	87
Lotto 11	88
Lotto 12	88



INCARICO

All'udienza del 21/02/2020, il sottoscritto Arch. Mariani Carlo, con studio in Via Obizzo Guidotti, 6 - 00154 - Roma (RM), email arch.carlomariani@tiscali.it, PEC c.mariani@pec.archrm.it, Tel. , , , , , , , , , Fax 06 51 38 039, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2
- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2
- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2
- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2
- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2
- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2
- **Bene N° 8** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1
- **Bene N° 9** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1
- **Bene N° 10** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1
- **Bene N° 11** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1
- **Bene N° 12** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 35 , PIANO S2

P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare oggetto di causa è ubicata nel Comune di Roma e più precisamente nel settore orientale della città all'interno del Municipio VII (ex IX), in zona Prenestino Labicano, situata nell'area compresa tra le consolari: Via Casilina a Sud e Via Prenestina a Nord, ad Ovest corre parallelamente a Via dell'Acqua Bullicante.

La zona è discretamente servita dalla rete di trasporto pubblico su gomma.

La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio sono ubicati negozi, banche ed uffici postali.

L'EDIFICIO:

I box auto oggetto di pignoramento, al civico 47 di Via della Marranella, sono posti ad un livello più basso della quota stradale, distribuiti su due livelli, indicati catastalmente come piani S1 - S2, sono raggiungibili tramite una breve rampa carrabile accessibile dal cancello in ferro automatizzato a doppia partita, situato al suddetto indirizzo. La struttura portante è in calcestruzzo armato, in alcuni casi i ferri delle armature sono esposti. Le tamponature sono realizzate con elementi modulari in cemento e tinteggiate. L'intradosso interno dei solai, intonacato e tinteggiato, nelle porzioni più esterne presenta muffe e lacune causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana.

I pavimenti sono in elementi modulari di formato quadrato in cemento.

I singoli box auto sono chiusi e separati dallo spazio di manovra circostante da saracinesche in ferro verniciato avvolgibili.

Sono visibili le tubature degli impianti del livello superiore.



BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 36, PIANO S2

P. S2 - Int. 36 [Sub. 8]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.



BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 37, PIANO S2

P.S2 - Int. 37 [Sub. 9]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 38, PIANO S2

P.S2 - Int. 38 [Sub. 10]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.



BENE N° 5 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 39, PIANO S2

P.S2 - Int. 39 [Sub. 11]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 6 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 40, PIANO S2

P.S2 - Int. 40 [Sub. 12]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 53, PIANO S2

P.S2 - Int. 53 [Sub. 13]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 8 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 1, PIANO S1

P.S1 - Int. 1 [Sub. 15]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.



L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 9 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 2, PIANO S1

P.S1 - Int. 2 [Sub. 16]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 10 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 5, PIANO S1

P.S1 - Int. 5 [Sub. 19]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 11 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 6, PIANO S1

P.S1 - Int. 6 [Sub. 20]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

BENE N° 12 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA MARRANELLA, 47, INTERNO 8, PIANO S1

P.S1 - Int. 8 [Sub. 22]

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

L'EDIFICIO:

- Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,)

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , . ", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_01).

CONFINI

1) Via della Marranella,47 - Piano: S2 -Interno 35 [Fg.629 - Part.1126 - Sub.7] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1126, subalterno 7, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale])posta al piano interrato(S2,interno 35,con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella,come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal



Catasto di Roma (Allegato 03_01), confina a Nord-Ovest col box interno 38 oggetto di pignoramento; A Nord-Est col terrapieno perimetrale; A Sud-Est con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box; A Sud-Ovest con i due box auto interno 36 e 37 anch'essi oggetto di pignoramento intestati alla medesima proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,12 mq	42,24 mq	1,00	42,24 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				42,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI: Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 mq Rendita € 199,40 Piano S2 Graffato no



Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 39 mq Rendita € 271,91 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 39 mq Superficie catastale Tot. 42 mq Rendita € 271,91 Piano S2 Graffato no

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: “ , , , , , .”, proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_ 01).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	7	3	C6	6	39 mq	Tot. 42 mq	271,91 €	S2	no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo il CTU ha potuto accertare diverse incongruenze rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_ 01): La presa d'aria (e luce) che buca il solaio lungo la parete obliqua in corrispondenza di quella di fondo (Foto 21) non è rappresentata sulla pianta catastale in atti ma presente sulla pianta d'insieme allegata al "Permesso di costruire" del 23/06/2010 (Allegato 07_ 07), invece, come rilevato durante il sopralluogo, non sono visibili i due pilastri rappresentati sulla parete entrando a destra, mentre la sinistra presenta un restringimento d'interasse per circa metà del suo sviluppo longitudinale, nella porzione più interna del locale (Foto 22), che non è rappresentato né sulla pianta catastale né sulla tavola di progetto allegata. Tutti questi elementi rendono la rappresentazione depositata al catasto non conforme allo stato di fatto. La spesa del professionista per nuovo accatastamento è di € 1.000,00 escluse eventuali reversali comunali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è mediocre. Sono presenti tracce d'umidità sul solaio e sulla parete destra rispetto all'ingresso in corrispondenza della presa d'aria (e luce) (Foto 21). Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di costruzione che comprende le unità immobiliari in oggetto l'autorimessa, è suddivisa in box auto. Si presenta parzialmente incompleta nelle finiture, com'è possibile notare dalle foto degli esterni (Foto 01-02-05-06), dove si vede che i ferri della struttura in cemento armato ed alcune tubature degli impianti sono esposti agli agenti atmosferici. Per quanto riguarda i singoli box, lo stato conservativo varia tra il mediocre, nei locali laddove sono presenti infiltrazioni e tracce d'umidità, ed il discreto.

Altezza interna utile: P.S2: 2,40 m (3,00 m da planimetria catastale).

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato. Le tamponature, costituite da elementi modulari in calcestruzzo alleggerito, sono in certi casi rivestite ad intonaco e tinteggiate.

Solai: In latero-cemento.

Copertura: La copertura piana coincide in parte con lo spazio di manovra che immette ai box ed in parte con il solaio degli stessi locali al piano S1.

Manto di copertura: La rampa carrabile esterna che copre parte del volume dell'autorimessa è asfaltata. Rivestite con elementi modulari quadrati in cemento le aree di manovra coperte al livello S1, nelle porzioni non coperte non carrabili, è lasciato a vista l'impermeabilizzante (guaina bituminosa).

Pareti esterne ed interne: In blocchetti di calcestruzzo alleggerito, certe porzioni presentano rivestimento ad intonaco e sono tinteggiate.

Pavimentazione interna: Al piano S2 in cemento battuto.

Infissi esterni ed interni: Gli ingressi ai singoli box auto sono separati dagli spazi comuni d'accesso e manovra mediante saracinesche in ferro verniciato basculanti.

Volte: Le volte in gran parte rivestite ad intonaco e tinteggiate, specialmente in prossimità dell'area esterna e alle aperture d'aerazione dei solai al piano S2, presentano mufte ed efflorescenze.

Scale: La scala realizzata all'interno di quello che era il box 39 (Sub. 11) al piano S2 trasformandolo in uscita d'emergenza, presenta struttura in calcestruzzo armato con rivestimento di alzate e pedate in gres.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non ci sono certificazioni riguardanti l'impianto elettrico.

Posto auto: I dodici beni oggetto del pignoramento fanno parte di un autorimessa più grande distribuita su due livelli e composta da ulteriori box auto, tutti con accesso dal civico 47 di via della Marranella.



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Il box interno 35, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. , , , , , , , , amministratore unico della società esecutata “ , , , , , , . ” (Allegato 05_ 05).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2005 al 22/04/2009	A favore di: - “BANCA DI ROMA S.p.A.” con sede in Roma (RM), C.F.: 06978161005, Proprietà 1/1. Contro: - “ , , , , , .”, con sede in , , , , , , , C.F.: , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO – Ipoteca volontaria: (177) Concessione a garanzia di mutuo edilizio.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_ RICCIO Francesco, con sede in Roma (RM) - C.F.: , , , , , , , .	05/10/2005	48745/15784	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ISCRIZIONE: AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di ROMA Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	07/10/2005	134583	40938
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/04/2009 al 29/05/2009	A favore di: - “Comune di Roma” con sede in Roma (RM), C.F.: 02438750586, Proprietà 1/1. Contro: - “ , , , , , .”, con sede in , , , , , , C.F.: , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO – Atto tra vivi: (9106) Atto unilaterale d’obbligo edilizio.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_ RICCIO Francesco, con sede in Roma (RM) - C.F.: , , , , , , , .	15/04/2009	51017/17493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di ROMA Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	22/04/2009	51994	28282



Firmato Da: MARIANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 599d9adfc96c3ababd0e06451d860948



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2009 al 29/07/2009	A favore di: - "Comune di Roma" con sede in Roma (RM), C.F.: 02438750586, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in , , , , , , C.F.: , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO - Atto tra vivi: (9106) Atto unilaterale d'obbligo edilizio.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_RICCIO Francesco, con sede in Roma (RM) - C.F.: , , , , , , , .	26/05/2009	51055/17521	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	29/05/2009	69975	37561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2009 al 26/03/2010	A favore di: - "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A." con sede in Verona (VR), C.F.: 03656170960, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in , , , , , , C.F.: , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO - Ipoteca volontaria: (0170) Concessione a garanzia di mutuo condizionato.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_RICCIO Francesco, con sede in Roma (RM) - C.F.: , , , , , , , .	28/07/2009	51160/17595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ISCRIZIONE: AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	29/07/2009	99494	29233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2010 al 30/01/2019	A favore di: - "Comune di Roma" con sede in Roma (RM), C.F.: 02438750586, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in , , , , , , C.F.: , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO - Atto tra vivi: (106) Atto unilaterale d'obbligo edilizio.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_BOCCA Loredana, con sede in Palestrina (RM) - C.F.: , , , , , , , .	24/03/2010	21390/14959	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	26/03/2010	34832	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2019 al 20/01/2021	A favore di: - "FINO 1 SECURITISATION S.r.l.", con sede in Milano (MI), C.F.: 09966380967, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in , , , , , , , C.F.: , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , ,	ATTO GIUDIZIARIO: Atto esecutivo o cautelare - (726) Verbale di pignoramento immobili.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. Tribunale Civile di Roma, con sede in Roma (RM) - C.F.: 80077130583.	12/12/2018	56457	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	30/01/2019	10458	7016
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ATTO 01 (Allegato 06_01) - Dal 07/10/2005 al 22/04/2009:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 485 (all'attualità 1126) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S2.

ATTO 02 (Allegato 06_02) - Dal 22/04/2009 al 29/05/2009:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1126 (ex 485) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S2.

ATTO 03 (Allegato 06_03) - Dal 29/05/2009 al 29/07/2009:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1126 (ex 485) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S2.

ATTO 04 (Allegato 06_04) - Dal 29/07/2009 al 26/03/2010:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1126 (ex 485) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S2.

ATTO 05 (Allegato 06_05) - Dal 26/03/2010 al 30/01/2019:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1126 (ex 485) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S2.

ATTO 06 (Allegato 06_ 08) - Dal 30/01/2019 (Trascrizione ultimo pignoramento) al 20/01/2021 (Data Ispezione Ipotecaria):
- (Unità in corso di costruzione F/3) [CATASTO FABBRICATI: Fg. 629 - Part. 1126 (ex 485) - Sub. 07-08-09-10-11-12-13] >> BOXAUTO P. S2.



NORMATIVA URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA:
(Beni 01/12): Via della Marranella, 47

- P.R.G.:
P.R.G._ SISTEMI E REGOLE_ Prescrittivi (Scala 1:10.000)
Individuazione delle modifiche e integrazioni
Tavola 3A-3 Foglio 18:
Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa (T2).
- Programmi integrati.

P.R.G._ SISTEMI E REGOLE_ Prescrittivi (Scala 1:10.000) Individuazione delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito
Tavola 3A-4 Foglio 18:
Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).
- Programmi integrati.

- P.T.P.R.:
P.T.P.R._ SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:
TAV. 24 - Foglio 374 A - Nov. 2007:
- SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO_ Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R._ BENI PAESAGGISTICI:
TAV. 24 - Foglio 374 B - Nov. 2007:
TAV. 24 - Foglio 374 B bis - Nov. 2007:
- Aree urbanizzate del P.T.P.R. (N.B. Si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co. 1 L.R. 24/98).

P.T.P.R._ BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONI STRATEGICHE DEL P.T.P.R.:
TAV. 24 - Foglio 374 C - Nov. 2007:
- BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE: Sistema dell'Insediamento Contemporaneo_ Tessuto Urbano. (Carta dell'Uso del Suolo 1999).

P.T.P.R._ PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI:
TAV. 24 - Foglio 374 D - Nov. 2007:
- Aree urbanizzate.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , .".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_ 01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_ 01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_ 03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_ 04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_ 05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_ 02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Allegati 07_ 12-13-14-15-16) fatta eccezione per il restringimento d'interasse del locale per circa metà del suo sviluppo longitudinale, nella porzione più interna (Foto 22), che non è rappresentato neanche sulla pianta catastale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,
00177 - Roma (RM)



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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , .", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_02).

CONFINI

2) Via della Marranella, 47 - Piano: S2 - Interno 36 [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 8] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione



La particella 1126, subalterno 8, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale]) posta al piano interrato (S2), interno 36, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_02), confina a Nord-Est col box auto interno 35 ed a Nord-Ovest con il box interno 37, entrambi oggetto di pignoramento intestato alla medesima proprietà; A Sud-Est ed a Sud-Ovest con la corsia di manovra antistante la basculante d'ingresso al locale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,71 mq	22,94 mq	1,00	22,94 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,94 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Rendita € 103,37 Piano S2 Graffato no
Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Superficie catastale Tot. 23 mq Rendita € 146,42 Piano S2 Graffato no

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_02).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	629	1126	8	3	C6	6	21 mq	Tot. 23 mq	146,42 €	S2	no

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_ 02) (Foto 23-24).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box interno 36, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. ' ', amministratore unico della società esecutata " , , , , , , . " (Allegato 05_ 05).

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , " .

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_ 01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_ 01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_ 03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_ 04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , " si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_ 05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , " e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_ 02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , " , detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_03).

CONFINI

3) Via della Marranella, 47 - Piano: S2 - Interno 37 [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 9] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione



La particella 1126, subalterno 9, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale]) posta al piano interrato (S2), interno 37, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_03), confina a nord-est col box numero 35; A nord-ovest col box 38; A sud-est col box auto 36, tutti facenti parte del pignoramento intestato alla medesima proprietà; ed a sud-ovest con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,93 mq	14,08 mq	1,00	14,08 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				14,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,08 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 76,69 Piano S2 Graffato no
Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale Tot. 16 mq Rendita € 104,58 Piano S2 Graffato no

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_03).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	9	3	C6	6	15 mq	Tot. 16 mq	104,58 €	S2	no	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato importanti difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato a parte la diversa dimensione e posizione del pilastro sulla parete di sinistra entrando e, l'assenza di quello sulla destra visibili in pianta (Allegato 03_03) (Foto 25-26).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato ,,,,,,,,,, viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box interno 37, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. ,,,,,,,,,, amministratore unico della società esecutata " ,,,,,, ." (Allegato 05_05).

PROVENIENZE VENTENNALI

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , .".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_ 01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_ 01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_ 03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_ 04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_ 05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_ 02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,)

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , .", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_ 04).

CONFINI

4) Via della Marranella, 47 - Piano: S2 - Interno 38 [Fig. 629 - Part. 1126 - Sub. 10] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1126, subalterno 10, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale])posta al piano interrato(S2),interno 38,con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella,come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_ 04), confina a Nord-Est col terrapieno perimetrale; A Nord-Ovest col box interno 39, durante il sopralluogo il CTU ha constatato che è stato trasformato da box (oggetto di pignoramento)in uscita di sicurezza tramite la scala di connessione al livello S1; A Sud-Est con i due box auto 35 e 37, entrambi facenti parte del pignoramento intestato alla medesima proprietà; A Sud-Ovest con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box auto in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,79 mq	42,40 mq	1,00	42,40 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				42,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 45 mq Rendita € 230,08 Piano S2 Graffato no
Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 45 mq Rendita € 313,75 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 45 mq Superficie catastale Tot. 48 mq

		Rendita € 313,75 Piano S2 Graffato no
--	--	---

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , , , " , proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_ 04).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	10	3	C6	6	45 mq	Tot. 48 mq	313,75 €	S2	no	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato sostanziali difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_ 04) eccezion fatta per l'apertura di una presa d'aria (e luce) sul solaio (Foto 27-28) non visibile sulla pianta catastale in atti ma rappresentata sulla pianta d'insieme allegata al "Permesso di costruire" del 23/06/2010 (Allegato 07_ 07) e per la presenza nella rappresentazione grafica di un pilastro posto nell'angolo di destra sulla parete di fondo che in realtà è assente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è mediocre. Sono presenti tracce d'umidità sul solaio e sulla parete di fondo in corrispondenza della presa d'aria (e luce) (Foto 27-28).

Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_ 05).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box interno 38, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. ' ', amministratore unico della società esecutata " , , , , , , . ". All'interno del locale è presente uno scooter di proprietà dello stesso (Allegato 05_05).

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , . ".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , . " si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , . " e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , .", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_05).



CONFINI

5) Via della Marranella, 47 - Piano: S2 - Interno 39 [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 11] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione



La particella 1126,subalterno 11,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare(F/3 - Unità in corso di



costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale]]posta al piano interrato(S2), interno 39, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella,come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma(Allegato 03_ 05),confina a Nord-Est col terrapieno perimetrale; e Nord-Ovest col box auto interno 40; A Sud-Est con il numero 38 entrambi oggetto di pignoramento intestato alla medesima proprietà; A Sud-Ovest con la corsia di manovra antistante la basculante d'ingresso al suddetto box. In realtà durante il sopralluogo del 07/09/2020 (Allegato 05_ 03) il CTU ha constatato essere stato trasformato da box auto,in uscita di sicurezza con scala di connessione al livello S1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,11 mq	13,88 mq	1,00	13,88 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				13,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai sopralluoghi eseguiti, il CTU ritiene che l'originario posto auto attualmente trasformato in scala di sicurezza non sia commerciabile.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , ." Sede , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , ." Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25 mq Rendita € 127,82 Piano S2 Graffato no

Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	“ , , , , , . ” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 174,30 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	“ , , , , , . ” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Superficie catastale Tot. 27 mq Rendita € 174,30 Piano S2 Graffato no

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: “ , , , , , . ”, proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_05).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	11	3	C6	6	25 mq	Tot. 27 mq	174,3 €	S2	no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto rilevare diverse difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_05). Queste riguardano innanzitutto la trasformazione tipologica da box auto n. 39 ad uscita di sicurezza. E 'stata realizzata una scala in cemento armato occupante la porzione più interna del locale che lo collega con l'esterno alla sovrastante quota S1. Inoltre è stato ridotto l'interasse (dimensione) a favore del confinante Box n. 40. L'accesso al locale Sub. 11 avviene tramite porta di sicurezza tagliafuoco con maniglione antipánico a differenza delle chiusure basculanti dei restanti locali che compongono l'autorimessa (Foto 29-30-31-32).

Le difformità descritte riguardano anche la pianta d'insieme allegata al "Permesso di costruire" del 23/06/2010 (Allegato 07_07). La scala indicata invece è evidente nella DIA per accertamento di conformità (art.37/DPR 380-01) presentata in data 23.09.2014 prot. 152106 (Allegato 07_12-07_13). Il CTU durante i sopralluoghi ha constatato che il cantiere in molte sue parti ancora non è concluso quindi ritiene che fino alla fine del cantiere la , , non curerà il nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Il locale in origine box-auto è attualmente stato trasformato in vano scale di emergenza. Lo stato conservativo dell'ambiente è sufficiente.

In corrispondenza del vano scala sono presenti alcune tracce d'infiltrazioni d'acqua che investono in particolare la parete di fondo dell'ambiente (Foto 29).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 1. Attualmente il box auto è stato trasformato in uscita e scale di sicurezza. Una parte di superficie è stata accorpata al Box auto confinante (int.40 sub 12).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box interno 39, oggetto di pignoramento, è stato trasformato in uscita di sicurezza con scala di collegamento tra piano S2 e S1 (Allegato 05_05).

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 1



NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la “ , , , , , , , ”.

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).



La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , , " , detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_ 06).



CONFINI

6) Via della Marranella, 47 - Piano: S2 - Interno 40 [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 12] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1126,subalterno 12,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale]) posta al piano interrato (S2), interno 40, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_ 06),confina a Nord-Est col terrapieno perimetrale; e Nord-Ovest col box auto interno 41, bene non rientrante tra quelli pignorati; A Sud-Est con il box numero 39 oggetto di pignoramento intestato alla medesima proprietà e, ad oggi, come rilevato dal CTU durante il sopralluogo del 07/09/2020 (Allegato 05_ 03), trasformato in uscita di sicurezza, operazione che ha coinvolto il locale in oggetto dove, nella porzione più interna è visibile l'intradosso della scala che parte dall'ambiente attiguo (Interno 39 - Subalterno 11) per arrivare alla quota superiore (S1); A Sud-Ovest con la corsia di manovra antistante la basculante d'ingresso al box in questione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,62 mq	30,73 mq	1,00	30,73 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				30,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

La superficie originaria è cambiata poiché parte della superficie del Sub 11 (box int. 39) utilizzato per realizzare le scale di sicurezza è stata annessa al Sub 12 int. 40. (quindi i calcoli sul valore dell'immobile saranno eseguiti con la superficie effettiva allo stato di fatto ossia di mq. 30,73 anche se la superficie catastale indicata è di mq. 27,00.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:



Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" – Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25 mq Rendita € 127,82 Piano S2 Graffato no
Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 174,30 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Superficie catastale Tot. 27 mq Rendita € 174,30 Piano S2 Graffato no

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società eseguita ossia la: " , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_06).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	12	3	C6	6	25 mq	Tot. 27 mq	174,3 €	S2	no	

NORMATIVA URBANISTICA



Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , .".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_ 01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_ 01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_ 03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_ 04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_ 05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_ 02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , .", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 30/11/2005, protocollo n. RM0899497 in atti dal 30/11/2005 COSTITUZIONE (n. 14370.1/2005) (Allegato 04_ 07).

CONFINI

7) Via della Marranella,47 - Piano: S2 - Interno 53 [Fig. 629 - Part. 1126 - Sub. 13] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1126,subalterno 13,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare (F/3 - Unità in corso di costruzione [Da atto di pignoramento] / C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [Da visura catastale]) posta al piano interrato (S2), interno 53, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_ 07),confina a Nord-Est con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al bene in questione; A Nord-Ovest col box auto numero 52, bene non rientrante nel pignoramento; A Sud-Est col box interno 54, altro bene escluso dall'esecuzione ed a Sud-Ovest col terrapieno perimetrale.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,05 mq	19,23 mq	1,00	19,23 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2005 al 09/10/2007	" , , , , , ." Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13 Categoria F3 Piano S2 Graffato no
Dal 09/10/2007 al 09/09/2008	" , , , , , ." Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 97,15 Piano S2 Graffato no
Dal 09/09/2008 al 09/11/2015	" , , , , , ." Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 132,47 Piano S2 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	" , , , , , ." Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale Tot. 20 mq

		Rendita € 132,47 Piano S2 Graffato no
--	--	---

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_ 07).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1126	13	3	C6	6	19 mq	Tot. 20 mq	132,47 €	S2	no	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo il CTU ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_ 07) ed alla pianta d'insieme allegata al "Permesso di costruire" del 23/06/2010 (Allegato 07_ 07). Le due piante in atti presentano una forma rettangolare il cui ingombro rispetta all'incirca le dimensioni effettive escludendo la porzione di destra sul fondo del locale dov'è visibile una nicchia rientrante, con sviluppo angolare rispetto alla giacitura della parete com'è rappresentata negli elaborati grafici depositati, la quale altera, anche se minimamente, sia la superficie che la sagoma del box in oggetto (Foto 37-38). La spesa del professionista per nuovo accatastamento è di € 1.000,00 escluse eventuali reversali comunali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , , , oggetti vari (Allegato 05_ 05).

viene utilizzato come deposito di



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 1

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Il box interno 53, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. "''''''''", amministratore unico della società esecutata " , , , , , , , ." (Allegato 05_05).

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , .".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Dal sopralluogo il CTU ha rilevato difformità rispetto all'ultima D.I.A. per accertamento di conformità in atti (Allegato 07_ 12-13-14-15-16). L'ingombro della pianta rettangolare rispetta all'incirca le dimensioni effettive eccezion fatta per la porzione di destra sulla parete di fondo del locale dov'è visibile una nicchia rientrante, con sviluppo angolare rispetto alla giacitura della parete come rappresentata in tutti gli elaborati grafici depositati, la quale altera, anche se minimamente, sia la superficie che la sagoma del box in oggetto (Foto 37-38).



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,
, , , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , .", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 24/02/2009, protocollo n. RM0246614 in atti dal 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1896.1/2009) (Allegato 04_ 08).



CONFINI

8) Via della Marranella,47 - Piano: S1 - Interno 1 [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 15] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione



La particella 1172,subalterno 15,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare (Autorimessa - C/6) posta al piano seminterrato(S1),interno 1,con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_08), confina a Nord-Est con i box 27, 28 e 29; A Nord-Ovest col terrapieno perimetrale; A Sud-Est con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box; A Sud-Ovest col box auto interno 2 oggetto di pignoramento intestato alla medesima proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,78 mq	21,16 mq	1,00	21,16 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI: Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2009 al 02/07/2009	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 mq Rendita € 146,42 Piano S1 Graffato si
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6

		Cl.7, Cons. 21 mq Rendita € 171,36 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	“, , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale Tot. 22 mq Rendita € 171,36 Piano S1 Graffato si

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all’attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: “ , , , , , .”, proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_ 08).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1172	15	3	C6	7	21 mq	Tot. 22 mq	171,36 €	S1	si	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato sostanziali difformità rispetto all’ultimo elaborato catastale depositato, si può notare soltanto l’aggetto di un pilastro sulla parete di sinistra non visibile sulla pianta in atti (Allegato 03_ 08) (Foto 08).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

Il locale è libero e nella disponibilità dell’esecutato , , , , , , , , , , , .

(Allegato 05_ 02).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di costruzione che comprende le unità immobiliari in oggetto, autorimessa suddivisa in box auto, si presenta parzialmente incompleta nelle finiture, com'è possibile notare dalle foto degli



esterni (Foto 01-02-05-06), dove si vede che i ferri della struttura in cemento armato ed alcune tubature degli impianti sono esposti agli agenti atmosferici.
Per quanto concerne invece i singoli box lo stato conservativo varia tra il sufficiente, nei locali laddove sono presenti infiltrazioni e tracce d'umidità, ed il discreto.



Altezza interna utile: P.S1: 3,30 m (3,00 m da planimetria catastale).

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato, in alcuni casi i ferri dell'armatura risultano esposti. Le tamponature, costituite da elementi modulari in calcestruzzo alleggerito, sono in certi casi rivestite ad intonaco e tinteggiate.

Solai: In latero-cemento.

Copertura: La copertura piana coincide in parte con il solaio di calpestio dell'edificio sovrastante alla quota del piano terra.



Manto di copertura: Come già detto la copertura del piano S1 coincide col solaio alla quota del pianterreno della costruzione sovrastante i box in oggetto.

Pareti esterne ed interne: In blocchetti di calcestruzzo alleggerito, certe porzioni presentano rivestimento ad intonaco e sono tinteggiate.

Pavimentazione interna: Al piano S1 in moduli di cemento di formato quadrato.

Infissi esterni ed interni: Gli ingressi ai singoli box auto sono separati dagli spazi comuni d'accesso e manovra mediante saracinesche in ferro verniciato basculanti.

Volte: Le volte in gran parte rivestite ad intonaco e tinteggiate, in certi casi presentano muffe ed efflorescenze.



Scale: La scala realizzata all'interno di quello che era il box 39 (Sub. 11) al piano S2 trasformandolo in uscita d'emergenza, con sbocco alla quota S1, presenta struttura in calcestruzzo armato con rivestimento di alzate e pedate in gres.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non ci sono certificazioni riguardanti l'impianto elettrico.

Posto auto: I dodici beni oggetto del pignoramento fanno parte di un autorimessa più grande distribuita su due livelli e composta da ulteriori box auto, tutti con accesso dal civico 47 di via della Marranella.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



	- " , , , , , .", con sede in Roma (RM), C.F.: , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , ,	C.F.: , , , , , , , , .			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ISCRIZIONE: AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	29/07/2009	99494	29233
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2010 al 23/09/2010	A favore di: - "Comune di Roma" con sede in Roma (RM), C.F.: 02438750586, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in Roma (RM), C.F.: , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO - Atto tra vivi: (106) Atto unilaterale d'obbligo edilizio.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_ BOCCA Loredana, con sede in Palestrina (RM) - C.F.: , , , , , , , , .	24/03/2010	21390/14959	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	26/03/2010	34832	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2010 al 05/01/2017	A favore di: - "UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A." con sede in Verona (VR), C.F.: 03656170960, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , .", con sede in Roma (RM), C.F.: , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , ,	ATTO NOTARILE PUBBLICO - Annotazione a iscrizione: (810) Frazionamento in quota.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_ CALISSONI Giorgio Mario, con sede in Roma (RM) - C.F.: CLSGGM66H12H501V.	25/08/2010	12509/4056	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		DOMANDA DI ANNOTAZIONE: AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	23/09/2010	115016	20735
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/01/2017 al 30/01/2019	A favore di: - " , , , , , , , , , , " in P.L.P.T., con sede in , , , , , , C.F.: , , , , , , , , , , Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , , " con sede in Roma (RM), C.F.: , , , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , , , ,	ATTO GIUDIZIARIO: Atto esecutivo o cautelare - (726) Verbale di pignoramento immobili.				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		P.U. Tribunale Civile di Roma, con sede in Roma (RM) - C.F.: 80255370589.	24/11/2010	62044/2016		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	05/01/2017	1570	1145	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 30/01/2019 al 20/01/2021	A favore di: - "FINO 1 SECURITISATION S.r.l.", con sede in Milano (MI), C.F.: 09966380967, Proprietà 1/1. Contro: - " , , , , , , " con sede in Roma (RM), C.F.: , , , , , , , , , , Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: , , , , , , , , , ,	ATTO GIUDIZIARIO: Atto esecutivo o cautelare - (726) Verbale di pignoramento immobili.		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
P.U. Tribunale Civile di Roma, con sede in Roma (RM) - C.F.: 80077130583.	12/12/2018			56457		
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di ROMA_ Territorio. Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1.	30/01/2019			10458	7016	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ATTO 01 (Allegato 06_02) - Dal 22/04/2009 al 29/05/2009:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 02 (Allegato 06_03) - Dal 29/05/2009 al 29/07/2009:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 03 (Allegato 06_04) - Dal 29/07/2009 al 26/03/2010:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 04 (Allegato 06_05) - Dal 26/03/2010 al 23/09/2010:

- (Terreno T) [CATASTO TERRENI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. /] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 05 (Allegato 06_06) - Dal 23/09/2010 al 05/01/2017:

- (Garage o autorimessa G) [CATASTO FABBRICATI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. 15-16-19-20-22] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 06 (Allegato 06_07) - Dal 05/01/2017 (Trascrizione primo pignoramento) al 30/01/2019):

- (Garage o autorimessa G) [CATASTO FABBRICATI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. 15-16-20] >> BOX AUTO P. S1.

ATTO 07 (Allegato 06_08) - Dal 30/01/2019 (Trascrizione ultimo pignoramento) al 20/01/2021 (Data Ispezione Ipotecaria):

- (Garage o autorimessa G) [CATASTO FABBRICATI: Fg. 629 - Part. 1172 (ex 348 > 885) - Sub. 15-16-19-20-22] >> BOX AUTO P. S1.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , .".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

L'impianto elettrico è allacciato e funzionante come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 18/05/2018 (Allegato 05_02).

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1



TITOLARITÀ

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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,

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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , , " , detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 24/02/2009, protocollo n. RM0246614 in atti dal 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1896.1/2009) (Allegato 04_09).



CONFINI

9) Via della Marranella, 47 - Piano: S1 - Interno 2 [Fig. 629 - Part. 1172 - Sub. 16] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1172, subalterno 16, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (Autorimessa - C/6) posta al piano seminterrato(S1),interno 2,con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella,come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_09),confina a Nord-Est col box auto interno 1 oggetto di pignoramento intestato alla medesima proprietà; A Nord-Ovest e per parte del lato a Sud-Ovest col terrapieno perimetrale, per la restante porzione, sempre a Sud-Ovest, col box interno 3; A Sud-Est con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,81 mq	34,38 mq	1,00	34,38 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/02/2009 al 02/07/2009	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 35 mq Rendita € 244,03 Piano S1 Graffato si
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 35 mq Rendita € 285,60 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 35 mq Superficie catastale Tot. 36 mq Rendita € 285,60 Piano S1 Graffato si

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società eseguita ossia la: “ , , , , , .”, proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_09).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1172	16	3	C6	7	35 mq	Tot. 36 mq	285,6 €	S1	si	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_09).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

Il locale è libero e nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , (Allegato 05_02).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



VEDERE BENE N° 8

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'autorimessa individuata all'interno 2 oggetto d'esecuzione, all'epoca del primo sopralluogo occupata dall'Avv. ***** , in virtù di contratto preliminare di compravendita stipulato con la società eseguita " ***** ", per il quale era pendente una causa presso il Tribunale Civile di Roma (Allegato 05_01), alla luce dell'ultimo sopralluogo (Allegato 05_05) risultava libero e nella disponibilità del Sig. *****

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 8

NORMATIVA URBANISTICA



Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società eseguita, la " ***** ".

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.



A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , ." si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , ." e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

Il box al Sub. 16 (erroneamente riportato "Int. 16") risulta privo di corrente elettrica a seguito del distacco da parte del Condominio, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 18/05/2018 dal proprietario del bene in oggetto , , , , , , , , , (Allegato 05_02). Attualmente il bene è tornato nella proprietà della , , , , , , , . (Allegato 05_08).



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , , " (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , , . ", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 24/02/2009, protocollo n. RM0246614 in atti dal 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1896.1/2009) (Allegato 04_10).

CONFINI

10) Via della Marranella, 47 - Piano: S1 - Interno 5 [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 19] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1172, subalterno 19, al foglio 629, che individua l'unità immobiliare (Autorimessa - C/6) posta al piano seminterrato(S1),interno 5,con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella,come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_10),confina a Nord-Est col box auto interno 6 anch'esso oggetto di pignoramento ed intestato alla medesima proprietà; A Nord-Ovest con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box in oggetto; A Sud-Est col terrapieno perimetrale; Infine a Sud-Ovest con altro box auto non rientrante nel pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,30 mq	17,78 mq	1,00	17,78 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI: Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , ,) in sede di assemblea si è impegnato più volte

a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2009 al 02/07/2009	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 125,50 Piano S1 Graffato si
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Rendita € 146,88 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	“ , , , , , .” Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 19, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale Tot. 19 mq Rendita € 146,88 Piano S1 Graffato si

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: “ , , , , , , .”, proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_10).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1172	19	3	C6	7	18 mq	Tot. 19 mq	146,88 €	S1	si	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_10).

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , . ", detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 24/02/2009, protocollo n. RM0246614 in atti dal 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1896.1/2009) (Allegato 04_ 11).



CONFINI

11) Via della Marranella, 47 - Piano: S1 - Interno 6 [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 20] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1172,subalterno 20,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare (Autorimessa - C/6) posta al piano seminterrato(S1),interno 6, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_ 11),confina a Nord-Est col box auto interno 7 non rientrante nel pignoramento; A Nord-Ovest con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al locale; A Sud-Est col terrapieno perimetrale; A Sud-Ovest col box auto interno 5 anch'esso oggetto di pignoramento ed intestato alla medesima proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,59 mq	22,27 mq	1,00	22,27 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali avente funzione principale 100% (Coefficiente 1).



Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2009 al 02/07/2009	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S1 Graffato si
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 153,39 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale Tot. 23 mq Rendita € 179,52 Piano S1 Graffato si

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_11).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	629	1172	20	3	C6	7	22 mq	Tot. 23 mq	179,52 €	S1	si	

Corrispondenza catastale



- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la "*****" si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la "*****" e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_12-13-14-15-16).

Il box al Sub. 20 (erroneamente riportato "Int. 20") risultava privo di corrente elettrica a seguito del distacco da parte del Condominio, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 18/05/2018 dall'Avv. ***** (Allegato 05_02).

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1

TITOLARITÀ

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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: , , , , , , , , , ,
Partita IVA: , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,
 , , , , , , , , , ,



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

- " , , , , , " (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il nome dell'intestatario riportato in visura all'attualità (21/02/2020), è quello della Società esecutata ovvero la " , , , , , , " , detentrica per 1/1 del bene in oggetto dalla data di costituzione della stessa, il 24/02/2009, protocollo n. RM0246614 in atti dal 24/02/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1896.1/2009) (Allegato 04_ 12).

CONFINI

12) Via della Marranella, 47 - Piano: S1 - Interno 8 [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 22] C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

-Descrizione

La particella 1172,subalterno 22,al foglio 629,che individua l'unità immobiliare (Autorimessa - C/6)posta al piano seminterrato(S1),interno 8, con ingresso tramite rampa carrabile dal civico 47 di via della Marranella, come visibile dall'ultima planimetria in atti fornita dal Catasto di Roma (Allegato 03_ 12), confina a Nord-Est con i box auto 25 e 26 non rientranti nel pignoramento; A Sud-Est col terrapieno perimetrale; A Sud-Ovest col box auto numero 7 che non rientra nel pignoramento ed infine a Nord-Ovest con l'area d'accesso e di manovra antistante la basculante d'ingresso al box in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,05 mq	15,25 mq	1,00	15,25 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Secondo il CTU l'immobile oggetto di causa non è divisibile, quindi, sarà venduto in unico lotto.

POSTI AUTO COPERTI, POSTI AUTO SCOPERTI SU AREE PRIVATE, LOCALI PER RIMESSE DI VEICOLI:
Locali aventi funzione principale 100% (Coefficiente 1).

Coefficienti di ponderazione tratti da: "Norma UNI 10750 / Luglio 1998" ed "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia del Territorio.

Come comunicato nella e-mail del 27/04/2021, inviata dall'amministratore , , , , , , , , , , i millesimi dichiarati sono errati in quanto il costruttore (, , , , , , .) in sede di assemblea si è impegnato più volte a revisionare il regolamento di condominio e quindi a riformulare le tabelle millesimali ma, ad oggi, non ha ancora adempiuto a quanto concordato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2009 al 02/07/2009	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 104,58 Piano S1 Graffato si
Dal 02/07/2009 al 09/11/2015	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 122,40 Piano S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 11/03/2020	" , , , , , . " Sede: , , ,	Catasto Fabbricati Sez. URBANA, Fg. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale Tot. 16 mq Rendita € 122,40 Piano S1 Graffato si

Tra i nomi dei titolari riportati sulle visure catastali, compresa quella storica all'attualità, compare quello della Società esecutata ossia la: " , , , , , , . ", proprietaria del bene in oggetto (Allegato 04_12).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	629	1172	22	3	C6	7	15 mq	Tot. 16 mq	122,4 €	S1	si

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato (Allegato 03_12).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.

Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).

viene utilizzato come deposito di

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VEDERE BENE N° 8

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box interno 8, oggetto di pignoramento, è attualmente libero e nella disponibilità del Sig. ' ' ' ' ' ' ' ' ' ' , amministratore unico della società esecutata " , , , , , , , ." (Allegato 05_05).

PROVENIENZE VENTENNALI

VEDERE BENE N° 8

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il CTU, dalle indagini effettuate presso l'ufficio U.S.C.E., ha potuto constatare che non vi sono pratiche riguardanti il civico 47 di Via della Marranella, neanche a nome della società esecutata, la " , , , , , , , " .

- Nuovi tipi al progetto (n. 45395 del 15/07/2002) (Allegati 07_ 01-02);
- Permesso a costruire (n. 1285 del 07/12/2006) (Allegati 07_ 01-02);
- Nuovi tipi al progetto (n. 62812 del 01/10/2009) (Allegati 07_ 03-06-07);
- Rilascio concessione edilizia (Permesso n. 406 Prot. n. 41356 del 26/06/2010) (Allegati 07_ 04-05);
- D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

La legge 24 marzo 1989 n. 122 (Tognoli) prevede, nell'ambito del "programma urbano dei parcheggi", la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

A tal proposito, come indicato nella trascrizione del 26/03/2010 nella sezione D, la " , , , , , , , " si assume l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità (Allegato 06_ 05).

Il CTU dall'analisi delle trascrizioni, in particolare quelle riferite agli atti d'obbligo stipulati tra la " , , , , , , , " e il comune di Roma, ha rilevato la mancanza di riferimenti precisi relativi al subalterno, che permettano l'esatta individuazione del box in oggetto (Allegati 06_ 02-03-05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Durante il sopralluogo il CTU non ha rilevato difformità rispetto all'ultimo elaborato in atti: D.I.A. per accertamento di conformità (Prot. n. 152106 del 23/09/2014) (Allegati 07_ 12-13-14-15-16).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2 P.S2 - Int. 35 [Sub. 7] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare oggetto di causa è ubicata nel Comune di Roma e più precisamente nel settore orientale della città all'interno del Municipio VII (ex IX), in zona Prenestino Labicano, situata nell'area compresa tra le consolari:

Via Casilina a Sud e Via Prenestina a Nord, ad Ovest corre parallelamente a Via dell'Acqua Bullicante. La zona è discretamente servita dalla rete di trasporto pubblico su gomma. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze dell'edificio sono ubicati negozi, banche ed uffici postali. L'EDIFICIO: I box auto oggetto di pignoramento, al civico 47 di Via della Marranella, sono posti ad un livello più basso della quota stradale, distribuiti su due livelli, indicati catastalmente come piani S1 - S2, sono raggiungibili tramite una breve rampa carrabile accessibile dal cancello in ferro automatizzato a doppia partita, situato al suddetto indirizzo. La struttura portante è in calcestruzzo armato, in alcuni casi i ferri delle armature sono esposti. Le tamponature sono realizzate con elementi modulari in cemento e tinteggiate. L'intradosso interno dei solai, intonacato e tinteggiato, nelle porzioni più esterne presenta muffe e lacune causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana. I pavimenti sono in elementi modulari di formato quadrato in cemento. I singoli box auto sono chiusi e separati dallo spazio di manovra circostante da saracinesche in ferro verniciato avvolgibili. Sono visibili le tubature degli impianti del livello superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 63.360,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 35 (P. S2) - h. 2,40 m - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 7] il valore sarebbe:

42,24 mq x 7,00 €/mq mese = 295,68 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2	42,24 mq	1.500,00 €/mq	€ 63.360,00	100,00%	€ 63.360,00
Valore di stima:					€ 63.360,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2 P. S2 - Int. 36 [Sub. 8] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 34.410,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 36 (P. S2) - h. 2,40 m - Via della Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 8] il valore sarebbe:

22,94 mq x 7,00 €/mq mese = 160,58 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2	22,94 mq	1.500,00 €/mq	€ 34.410,00	100,00%	€ 34.410,00
Valore di stima:					€ 34.410,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2 P.S2 - Int. 37 [Sub. 9] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 21.120,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 37 (P. S2) - h. 2,40 m - Via della Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 9] il valore sarebbe:

14,08 mq x 7,00 €/mq mese = 98,56 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2	14,08 mq	1.500,00 €/mq	€ 21.120,00	100,00%	€ 21.120,00
Valore di stima:					€ 21.120,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2 P.S2 - Int. 38 [Sub. 10] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.600,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 38 (P. S2) - h. 2,40 m - Via della Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 10] il valore sarebbe:

42,40 mq x 7,00 €/mq mese = 296,80 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2	42,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 63.600,00	100,00%	€ 63.600,00
				Valore di stima:	€ 63.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2 P.S2 - Int. 39 [Sub. 11] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dai sopralluoghi eseguiti, il CTU ritiene che l'originario posto auto attualmente trasformato in scala di sicurezza non sia commerciabile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2	13,88 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2 P.S2 - Int. 40 [Sub. 12] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 46.095,00

La superficie originaria è cambiata poiché parte della superficie del Sub 11 (box int. 39) utilizzato per realizzare le scale di sicurezza è stata annessa al Sub 12 int. 40. (quindi i calcoli sul valore dell'immobile saranno eseguiti con la superficie effettiva allo stato di fatto ossia di 30,73 mq. anche se la superficie catastale totale indicata è di 27,00 mq.

Per ottenere il valore di vendita complessivo riferito al dato della superficie come da visura catastale (totale: 27,00 mq) bisognerà dunque ridurre il valore totale ottenuto (46.095,00 €) di:

$$3,73 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 5.595,00 \text{ €}$$

Quindi il valore di vendita rapportato al dato dimensionale precedente alla modifica (visura catastale) sarà in totale:

$$46.095,00 \text{ €} - 5.595,00 \text{ €} = 40.500,00 \text{ €}$$

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 40 (P. S2) - h. 2,40 m - Via della Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 12] il valore sarebbe:

$$30,73 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq mese} = 215,11 \text{ €/mese}$$

Quindi il valore di affitto rapportato al dato dimensionale precedente alla modifica (visura catastale) sarà:

$$3,73 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq mese} = 26,11 \text{ €/mese}$$

$$\text{Totale: } 215,11 \text{ €/mese} - 26,11 \text{ €/mese} = 189,00 \text{ €/mese}$$

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2	30,73 mq	1.500,00 €/mq	€ 46.095,00	100,00%	€ 46.095,00
Valore di stima:					€ 46.095,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2 P.S2 - Int. 53 [Sub. 13] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.845,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 53 (P. S2) - h. 3,00 m - Via della Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1126 - Sub. 13] il valore sarebbe:

19,23 mq x 7,00 €/mq mese = 134,61 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2	19,23 mq	1.500,00 €/mq	€ 28.845,00	100,00%	€ 28.845,00
Valore di stima:					€ 28.845,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1 P.S1 - Int. 1 [Sub. 15] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -

Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.740,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 1 (P. S1) - h. 3,00 m - Via della
Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 15] il valore sarebbe:

21,16 mq x 7,00 €/mq mese = 148,12 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato
attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e
dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1	21,16 mq	1.500,00 €/mq	€ 31.740,00	100,00%	€ 31.740,00
Valore di stima:					€ 31.740,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1
P.S1 - Int. 2 [Sub. 16] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.570,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 2 (P. S1) - h. 3,00 m - Via della
Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 16] il valore sarebbe:

34,38 mq x 7,00 €/mq mese = 240,66 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato
attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e
dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

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

Bene N° 9 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1	34,38 mq	1.500,00 €/mq	€ 51.570,00	100,00%	€ 51.570,00
Valore di stima:					€ 51.570,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1
 P.S1 - Int. 5 [Sub. 19] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
 Interno 35.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.670,00
 Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 5 (P. S1) - h. 3,00 m - Via della
 Marranella, 47 - [Fg. 629 - Part. 1172 - Sub. 19] il valore sarebbe:

17,78 mq x 7,00 €/mq mese = 124,46 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1	17,78 mq	1.500,00 €/mq	€ 26.670,00	100,00%	€ 26.670,00
Valore di stima:					€ 26.670,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1
 P.S1 - Int. 6 [Sub. 20] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
 Interno 35.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.405,00

Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 6 (P. S1) - h. 3,00 m - Via della Marranella, 47 - [Fig. 629 - Part. 1172 - Sub. 20] il valore sarebbe:

22,27 mq x 7,00 €/mq mese = 155,89 €/mese



Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1	22,27 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.405,00	100,00%	€ 33.405,00
Valore di stima:					€ 33.405,00

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1 P.S1 - Int. 8 [Sub. 22] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 22.875,00
 Qualora si volesse affittare il bene in oggetto BOX AUTO n° 8 (P. S1) - h. 3,00 m - Via della Marranella, 47 - [Fig. 629 - Part. 1172 - Sub. 22] il valore sarebbe:

15,25 mq x 7,00 €/mq mese = 106,75 €/mese

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione. Oltre alla indagine di mercato attraverso più agenzie immobiliari si sono acquisiti valori dal Listino della Borsa Immobiliare e dai prezzi indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona di nostro interesse.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Parcheggio Roma (RM) - Via della Marranella, 47,	15,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 22.875,00	100,00%	€ 22.875,00



interno 8, piano S1						
					Valore di stima:	€ 22.875,00



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

Roma, li 07/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mariani Carlo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2 P.S2 - Int. 35 [Sub. 7] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare oggetto di causa è ubicata nel Comune di Roma e più precisamente nel settore orientale della città all'interno del Municipio VII (ex IX), in zona Prenestino Labicano, situata nell'area compresa tra le consolari: Via Casilina a Sud e Via Prenestina a Nord, ad Ovest corre parallelamente a Via dell'Acqua Bullicante. La zona è discretamente servita dalla rete di trasporto pubblico su gomma. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze dell'edificio sono ubicati negozi, banche ed uffici postali. L'EDIFICIO: I box auto oggetto di pignoramento, al civico 47 di Via della Marranella, sono posti ad un livello più basso della quota stradale, distribuiti su due livelli, indicati catastalmente come piani S1 - S2, sono raggiungibili tramite una breve rampa carrabile accessibile dal cancello in ferro automatizzato a doppia partita, situato al suddetto indirizzo. La struttura portante è in calcestruzzo armato, in alcuni casi i ferri delle armature sono esposti. Le tamponature sono realizzate con elementi modulari in cemento e tinteggiate. L'intradosso interno dei solai, intonacato e tinteggiato, nelle porzioni più esterne presenta muffe e lacune causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana. I pavimenti sono in elementi modulari di formato quadrato in cemento. I singoli box auto sono chiusi e separati dallo spazio di manovra circostante da saracinesche in ferro verniciato avvolgibili. Sono visibili le tubature degli impianti del livello superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: DESTINAZIONE URBANISTICA: (Beni 01/12): Via della Marranella, 47 - P.R.G.: P.R.G._ SISTEMI E REGOLE_ Prescrittivi (Scala 1:10.000) Individuazione delle modifiche e integrazioni Tavola 3A-3 Foglio 18: Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa (T2). - Programmi integrati. P.R.G._ SISTEMI E REGOLE_ Prescrittivi (Scala 1:10.000) Individuazione delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito Tavola 3A-4 Foglio 18: Sistema insediativo: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). - Programmi integrati. - P.T.P.R.: P.T.P.R._ SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: TAV. 24 - Foglio 374 A - Nov. 2007: - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO_ Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R._ BENI PAESAGGISTICI: TAV. 24 - Foglio 374 B - Nov. 2007: TAV. 24 - Foglio 374 B bis - Nov. 2007: - Aree urbanizzate del P.T.P.R. (N.B. Si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23 co. 1 L.R. 24/98). P.T.P.R._ BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONI STRATEGICHE DEL P.T.P.R.: TAV. 24 - Foglio 374 C - Nov. 2007: - BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE: Sistema dell'Insediamento Contemporaneo_ Tessuto Urbano. (Carta dell'Uso del Suolo 1999). P.T.P.R._ PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI: TAV. 24 - Foglio 374 D - Nov. 2007: - Aree urbanizzate.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2 P. S2 - Int. 36 [Sub. 8] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2 P.S2 - Int. 37 [Sub. 9] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2 P.S2 - Int. 38 [Sub. 10] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2 P.S2 - Int. 39 [Sub. 11] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2 P.S2 - Int. 40 [Sub. 12] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2 P.S2 - Int. 53 [Sub. 13] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1
P.S1 - Int. 1 [Sub. 15] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1
P.S1 - Int. 2 [Sub. 16] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1
P.S1 - Int. 5 [Sub. 19] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1
P.S1 - Int. 6 [Sub. 20] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1
P.S1 - Int. 8 [Sub. 22] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47
- Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 -
Interno 35.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere: Bene N° 1 - Parcheggio P.S2 - Int. 35 [Sub. 7]



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 35 , piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	42,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è mediocre. Sono presenti tracce d'umidità sul solaio e sulla parete destra rispetto all'ingresso in corrispondenza della presa d'aria (e luce) (Foto 21). Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 35 [Sub. 7] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare oggetto di causa è ubicata nel Comune di Roma e più precisamente nel settore orientale della città all'interno del Municipio VII (ex IX), in zona Prenestino Labicano, situata nell'area compresa tra le consolari: Via Casilina a Sud e Via Prenestina a Nord, ad Ovest corre parallelamente a Via dell'Acqua Bullicante. La zona è discretamente servita dalla rete di trasporto pubblico su gomma. La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze dell'edificio sono ubicati negozi, banche ed uffici postali. L'EDIFICIO: I box auto oggetto di pignoramento, al civico 47 di Via della Marranella, sono posti ad un livello più basso della quota stradale, distribuiti su due livelli, indicati catastalmente come piani S1 - S2, sono raggiungibili tramite una breve rampa carrabile accessibile dal cancello in ferro automatizzato a doppia partita, situato al suddetto indirizzo. La struttura portante è in calcestruzzo armato, in alcuni casi i ferri delle armature sono esposti. Le tamponature sono realizzate con elementi modulari in cemento e tinteggiate. L'intradosso interno dei solai, intonacato e tinteggiato, nelle porzioni più esterne presenta muffe e lacune causate dalle infiltrazioni d'acqua piovana. I pavimenti sono in elementi modulari di formato quadrato in cemento. I singoli box auto sono chiusi e separati dallo spazio di manovra circostante da saracinesche in ferro verniciato avvolgibili. Sono visibili le tubature degli impianti del livello superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 36, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	22,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto.		
Descrizione:	P. S2 - Int. 36 [Sub. 8] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3



Bene N° 3 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 37, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	14,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 37 [Sub. 9] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 38, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 10, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	42,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è mediocre. Sono presenti tracce d'umidità sul solaio e sulla parete di fondo in corrispondenza della presa d'aria (e luce) (Foto 27-28). Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 38 [Sub. 10] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 39, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	13,88 mq
Stato conservativo:	Il locale in origine box-auto è attualmente stato trasformato in vano scale di emergenza. Lo stato conservativo dell'ambiente è sufficiente. In corrispondenza del vano scala sono presenti alcune tracce d'infiltrazioni d'acqua che investono in particolare la parete di fondo dell'ambiente (Foto 29).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 39 [Sub. 11] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 40, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	30,73 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è mediocre. Sono presenti tracce d'umidità sul solaio, sulla parete di fondo e sull'intradosso della scala di sicurezza del confinante interno 39 trasformato in uscita di sicurezza (Foto 35-36). Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 40 [Sub. 12] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 53, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1126, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6, Graffato no	Superficie	19,23 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S2 - Int. 53 [Sub. 13] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si	Superficie	21,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale è libero e nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , , (Allegato 05_02).		
Descrizione:	P.S1 - Int. 1 [Sub. 15] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si	Superficie	34,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale è libero e nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , , (Allegato 05_02).		
Descrizione:	P.S1 - Int. 2 [Sub. 16] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172,	Superficie	17,78 mq

	Sub. 19, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come rimessa per un automobile ed uno scooter di cui lo stesso ne dichiara il possesso (Allegato 05_05) (Foto 12).		
Descrizione:	P.S1 - Int. 5 [Sub. 19] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11

Bene N° 11 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si	Superficie	22,27 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale è libero e nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , (Allegato 05_02).		
Descrizione:	P.S1 - Int. 6 [Sub. 20] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marranella, 47, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 1172, Sub. 22, Zc. 3, Categoria C6, Graffato si	Superficie	15,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del box auto in oggetto è discreto. Il locale che è nella disponibilità dell'esecutato , , , , , , , , , viene utilizzato come deposito di oggetti vari (Allegato 05_05).		
Descrizione:	P.S1 - Int. 8 [Sub. 22] UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35. L'EDIFICIO: - Vedi Bene n° 1: Via della Marranella, 47 - Piano S2 - Interno 35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		