

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cristina Giuseppa, nell'Esecuzione Immobiliare 684/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 5 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 6 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 6 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 7 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 7 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 9 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 10 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 11 |
| Precisazioni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 12 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 12 |
| Patti | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 12 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 12 |
| Stato conservativo | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 13 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 13 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 13 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 14 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 15 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 15 |
| Provenienze Ventennali | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 15 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 17 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 18 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 18 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 18 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 19 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 21 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 21 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 22 |
| Stima / Formazione lotti..... | 22 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 27 |
| Lotto Unico | 27 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 684/2021 del R.G.E. | 28 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 401.000,00 | 28 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 30 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 30 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 30 |



All'udienza del 17/05/2022, il sottoscritto Arch. Di Cristina Giuseppa, con studio in Via Antonio Baiamonti, 4 - 00195 - Roma (RM), email euidic@tin.it, PEC g.dicristina@pec.archrm.it, Tel. 06 37 22 063, Fax 06 37 22 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi. Si fa presente che detto appartamento int. 3, oggetto della procedura esecutiva portante n. 684/2021, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 (Bene n. 2) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata ed oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 2, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, una camera, cucina, bagno, terrazzo a livello ed un ripostiglio ubicato sul terrazzo medesimo. Si fa presente che detto appartamento int. 2, oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 (Bene n. 1) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata ed oggetto della procedura portante n. 684/2021. L'unità immobiliare fa parte di un

fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Riguardo alla formazione dei Lotti, si ritiene opportuno che i due beni pignorati vengano venduti in un unico lotto, considerato che le due unità immobiliari sono di fatto fuse in un unico appartamento, ed esse al momento sono di difficile divisione in quanto l'impianto elettrico è unico per entrambi gli interni ed il terrazzo, fisicamente indiviso tra le due unità, presenta un solo scarico per le acque piovane.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si fa presente che il titolare **** Omissis **** ha variato la propria denominazione in **** Omissis ****, pur mantenendo la stessa sede e lo stesso codice fiscale, in base ad atto notarile del Notaio Campanella Stefano rep. n. 34294 del 03/08/2023.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si fa presente che il titolare **** Omissis **** ha variato la propria denominazione in **** Omissis ****, pur mantenendo la stessa sede e lo stesso codice fiscale, in base ad atto notarile del Notaio Campanella Stefano rep. n. 34294 del 03/08/2023.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'appartamento pignorato confina con appartamento int. 2, vano scala condominiale, vano ascensore, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'appartamento pignorato confina con appartamento int. 1, appartamento int. 3, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| | | | | e | | |



| | | | | | | |
|--|----------|-----------|------|------------------|----------|-------|
| Abitazione | 96,40 mq | 111,00 mq | 1 | 111,00 mq | 3,07 m | primo |
| Terrazzo 1 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,25 | 6,25 mq | 0,00 m | primo |
| Terrazzo 1 | 38,37 mq | 41,82 mq | 0,1 | 4,18 mq | 0,00 m | primo |
| Terrazzo 2 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,25 | 6,25 mq | 0,00 m | primo |
| Terrazzo 2 | 32,12 mq | 33,98 mq | 0,1 | 3,40 mq | 0,00 m | primo |
| Ripostiglio 1 su terrazzo | 11,37 mq | 13,32 mq | 0,1 | 1,33 mq | 2,70 m | primo |
| Ripostiglio 2 su terrazzo | 1,40 mq | 1,95 mq | 0,25 | 0,49 mq | 3,07 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 132,90 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 132,90 mq | | |

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%. Per i terrazzi con superficie lorda superiore a mq. 25 si è proceduto applicando ai primi mq. 25 un coefficiente di ragguglio pari a 0,25 ed ai restanti metri quadrati un coefficiente di ragguglio pari a 0,10; il ripostiglio 1, ubicato su terrazzo e distaccato dal corpo dell'abitazione, nonché contiguo con il ripostiglio dell'int. 2, è stato raggugliato con il coefficiente 0,10 in considerazione dell'incertezza circa lo stato originario del manufatto (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia"); il ripostiglio 2, ubicato su terrazzo e addossato alla muratura esterna dell'abitazione, è stato opportunamente raggugliato con il coefficiente 0,25.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 43,00 mq | 50,00 mq | 1 | 50,00 mq | 3,07 m | primo |
| Terrazzo | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,25 | 6,25 mq | 0,00 m | primo |
| Terrazzo | 38,00 mq | 40,00 mq | 0,1 | 4,00 mq | 0,00 m | primo |
| Ripostiglio su terrazzo | 8,70 mq | 10,58 mq | 0,1 | 1,06 mq | 2,70 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 61,31 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 61,31 mq | | |

Si precisa che la superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato immobiliare, comprende (ai sensi del DPR 138/1998 - Allegato C) oltre alla superficie utile netta anche la superficie dei muri interni e perimetrali esterni non in comunione con altre proprietà nella misura del 100% e quella dei muri in comunione con altre proprietà nella misura del 50%. Per il terrazzo con superficie lorda superiore a mq. 25 si è proceduto applicando ai primi mq. 25 un coefficiente di ragguglio pari a 0,25 ed ai restanti metri quadrati un coefficiente di ragguglio pari a 0,10; il ripostiglio, ubicato sul terrazzo e distaccato dal corpo dell'abitazione, nonchè contiguo con il ripostiglio dell'int. 3, è stato raggugliato con il coefficiente 0,10 in considerazione dell'incertezza circa lo stato originario del manufatto (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1,83 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 28/01/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1 |
| Dal 28/01/1998 al 30/01/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1 |
| Dal 30/01/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.084,56 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 1.084,56 Piano 1 |
| Dal 03/08/2023 al 03/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq Rendita € 1.084,56 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 20/10/1998 al 30/01/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 99, Sub. 33, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 632,66 Piano 1 |
| Dal 30/01/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 632,66 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 62 mq. Totale escluse aree scoperte 51 mq Rendita € 632,66 Piano 1 |
| Dal 03/08/2023 al 03/09/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 62 mq. Totale escluse aree scoperte 51 mq Rendita € 632,66 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 796 | 66 | 27 | 4 | A3 | 3 | 6 vani | Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte | 1084,56 € | 1 | | |

| | | | | | | | | |
|------------------|--|--|--|--|-------|--|--|--|
| ASTE GIUDIZIARIE | | | | | 59 mq | | | |
|------------------|--|--|--|--|-------|--|--|--|

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste corrispondenza salvo le seguenti difformità:

- 1) l'appartamento è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 per la mancanza di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con l'int. 2 non presentano elementi divisorii da quest'ultimo e, dunque, sono fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 2.
- 2) aggiunta di due tramezzi divisorii all'interno dell'appartamento con modifica degli spazi interni, per cui il numero delle camere risulta attualmente quattro anziché tre e dal corridoio originario è stato ricavato un piccolo disimpegno.
- 3) modifica di due finestre in due porte-finestre e di una porta-finestra in una finestra.

L'aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente alla regolarizzazione dell'immobile (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi con i dati catastali salvo solo che in esso è riportato il piano 13 anziché piano 1 int. 3, evidentemente per un semplice errore di scrittura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 796 | 66 | 26 | 4 | A3 | 3 | 3,5 vani | Totale 62 mq. Totale escluse aree scoperte 51 mq | 632,66 € | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste corrispondenza salvo la seguente difformità:

- l'appartamento è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 per la mancanza di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con l'int. 3 non presentano elementi divisorii da quest'ultimo e, dunque, sono fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 3.

L'aggiornamento catastale potrà essere effettuato successivamente alla regolarizzazione dell'immobile (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia").

I dati riportati nell'atto di pignoramento relativo alla procedura riunita n. 165/2024 sono conformi con i dati catastali salvo solo che in esso la società esecutata è denominata **** Omissis **** anziché **** Omissis ****,

presumibilmente per una semplice imprecisione di scrittura, e comunque l'indicazione del relativo codice fiscale e della sede è corretta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Si precisa che, in base al provvedimento emesso dal G.E. in data 08/07/2024, alla procedura esecutiva n. 684/2021 promossa da **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto il presente Bene n. 1, è stata riunita la procedura esecutiva n. 165/2024 promossa dalla predetta **** Omissis **** contro la stessa **** Omissis **** (salvo imprecisione della denominazione che nell'atto di pignoramento è indicata come **** Omissis ****), avente ad oggetto il Bene n. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Si precisa che il Bene n. 2 è oggetto della procedura esecutiva n. 165/2024 promossa dalla **** Omissis **** contro la **** Omissis **** (salvo imprecisione della denominazione che nell'atto di pignoramento è indicata come **** Omissis ****). In base al provvedimento emesso dal G.E. in data 08/07/2024, detta procedura esecutiva n. 165/2024 è stata riunita alla procedura esecutiva n. 684/2021 promossa da **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto il Bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'appartamento ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. Dott. Pontecorvo, R*** Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, facendo presente che nell'immobile si trova temporaneamente una ragazza ospite della stessa sig.ra **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'appartamento ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. Dott. Pontecorvo, R.G.***. Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'appartamento pignorato si presenta nel complesso in normali/discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'appartamento pignorato si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito nel 1956 circa, composto di otto piani fuori terra e di un piano scantinato. L'edificio è di tipo intensivo e comprende al n. civ. 196 due scale condominiali denominate "A" e "B"; esso si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato e solai in laterocemento; la copertura è a terrazza; esternamente le facciate sono ad intonaco con tinteggiatura; i parapetti dei balconi sono con ringhiere in ferro; l'androne interno del fabbricato è pavimentato in marmo, con pareti in parte rivestite in marmo in parte intonacate e tinteggiate; il portone esterno di ingresso è in ferro e vetro, le porte interne dell'androne sono in legno e vetro; il vano scala condominiale è con gradini rivestiti in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate e con ringhiere in ferro; è presente un ascensore per ciascuna scala condominiale. Le parti interne condominiali si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento ha doppia esposizione e presenta le seguenti caratteristiche e finiture: altezza interna utile di circa m. 3,07; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramiche; i pavimenti interni sono in marmette ed in ceramiche nel bagno; gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e con inferriate; gli infissi interni sono in legno. I terrazzi sono pavimentati con mattonelle di graniglia e sono dotati di parapetti in muratura con sovrastanti elementi in ferro. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico sotto traccia, facendo presente che il contatore

elettrico è unico per i due appartamenti contigui interni 2 e 3; idrico, facendo presente che nell'appartamento int. 3 vi è il contatore dell'acqua ad uso esclusivo dell'int. 3 stesso; gas, facendo presente che vi è il contatore del gas ad uso esclusivo dell'int. 3 stesso; impianto del telefono e del citofono; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano. L'appartamento nel complesso si trova in normale/discreto stato di conservazione.

Il ripostiglio ubicato sul terrazzo, distaccato dal corpo dell'abitazione e confinante con l'int. 2, sembrerebbe composto di una parte originaria e di una parte realizzata successivamente: la parte originaria appare costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; la parte presumibilmente realizzata successivamente consiste in una muratura perimetrale interna, costruita in aderenza alla vetrata, poco più alta di quest'ultima, con una copertura fatta di pannelli sandwich; peraltro, parte della vecchia vetrata è stata presumibilmente modificata per l'inserimento dell'attuale finestra in alluminio e vetro. Detto ripostiglio si presenta internamente pavimentato in ceramiche e con pareti tinteggiate, dotato di impianto elettrico e di un climatizzatore.

Si fa presente che l'appartamento pignorato int. 3 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 di proprietà della stessa società esecutata; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con l'int. 2 non presentano elementi divisori da quest'ultimo e, dunque, sono fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il Bene n. 2 sono le stesse di quelle del Bene n. 1 in quanto i due beni pignorati fanno parte dello stesso edificio.

L'appartamento int. 2 ha una sola esposizione e presenta le seguenti caratteristiche e finiture: altezza interna utile di circa m. 3,07; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramiche; i pavimenti interni sono in marmette ed in ceramiche nella cucina e nel bagno; gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e con inferriate; gli infissi interni sono in legno. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle di graniglia ed è dotato di parapetto in muratura con sovrastanti elementi in ferro. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico sotto traccia, facendo presente che il contatore elettrico è unico ad uso dei due appartamenti contigui interni 2 e 3 e che il detto contatore si trova nell'appartamento int. 3; impianto idrico, facendo presente che nell'appartamento int. 2 è presente il contatore dell'acqua ad uso esclusivo dell'int. 2 stesso; non vi è l'allaccio alla rete del gas, ma è presente solo una bombola del gas; impianto del telefono e del citofono; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa e in alluminio; impianto termico per la produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico. L'appartamento nel complesso si trova in discreto stato di conservazione.

Il ripostiglio ubicato sul terrazzo, distaccato dal corpo dell'abitazione e confinante con l'int. 3, sembrerebbe composto di una parte originaria e di una parte realizzata successivamente: la parte originaria appare costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; la parte presumibilmente realizzata successivamente consiste in una muratura perimetrale interna, costruita in aderenza alla vetrata, poco più alta di quest'ultima, con una copertura fatta di pannelli sandwich; peraltro, parte della vecchia vetrata è stata presumibilmente modificata per l'inserimento dell'attuale finestra in alluminio e vetro. Detto ripostiglio si presenta internamente pavimentato in ceramiche e con pareti tinteggiate, dotato di impianto elettrico.

Si fa presente che l'appartamento pignorato int. 2 è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 di proprietà della stessa società esecutata; peraltro, il terrazzo ed il ripostiglio confinanti con l'int. 3 non presentano elementi divisori da quest'ultimo e, dunque, sono fusi rispettivamente con il terrazzo ed il ripostiglio dell'int. 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a ****, **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'appartamento ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. Dott. Pontecorvo, R.G ****. Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a ****, **** Omissis ****, facendo presente che nell'immobile si trova temporaneamente una ragazza ospite della stessa sig.ra **** Omissis ****. La sig.ra **** Omissis **** dichiara di abitare l'appartamento ininterrottamente dal 1982 e di esserne proprietaria essendo pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V, G.I. Dott. Pontecorvo, R.G ****. Al momento, in mancanza di un titolo opponibile, l'immobile viene considerato e valutato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/01/1998 al 02/10/1998 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Amato Fabrizio | 28/01/1998 | n. 39638 | n. 10819 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 24/02/1998 | n. 9123 | n. 6487 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 02/10/1998 al | **** Omissis **** | Atto di rettifica catastale | | | |

| | | | | | | | |
|----------------------|-------------------|---|----------------|----------------|----------------------|--------------------|--|
| 03/08/2023 | | Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Amato Fabrizio | | 02/10/1998 | n. 42020 | n. 11534 | |
| | | Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Roma 1 | | 23/10/1998 | n. 64179 | n. 42622 | |
| | | Registrazione | | | | | |
| Presso | | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | | |
| Dal 03/08/2023 | **** Omissis **** | Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale | | | | | |
| | | Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Stefano Campanella | | 03/08/2023 | n. 34294 | n. 15464 | |
| | | Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Roma 1 | | 18/11/2024 | n. 139692 | n. 103849 | |
| Registrazione | | | | | | | |
| Presso | | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

| | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | | |
| Dal 28/01/1998 al 02/10/1998 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | | |
| | | Rogante | | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Amato Fabrizio | | 28/01/1998 | n. 39638 | n. 10819 |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | | 24/02/1998 | n. 9123 | n. 6487 |
| Registrazione | | | | | | |
| Presso | | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 02/10/1998 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Atto di rettifica catastale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Amato Fabrizio | 02/10/1998 | n. 42020 | n. 11534 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 23/10/1998 | n. 64179 | n. 42622 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 03/08/2023 | **** Omissis **** | Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Stefano Campanella | 03/08/2023 | n. 34294 | n. 15464 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 18/11/2024 | n. 139692 | n. 103849 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 09/11/2020
Reg. gen. n. 114298 - Reg. part. n. 20070
Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale a rettifica** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 22/12/2020

Reg. gen. n. 134932 - Reg. part. n. 23708

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021

Reg. gen. n. 92269 - Reg. part. n. 64176

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 23/02/2024

Reg. gen. n. 21455 - Reg. part. n. 16306

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

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

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in base a licenza edilizia n. 2838 del 30/11/1954 con relativo progetto prot. n. 25391/54 e successiva variante prot. n. 36156/56. Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma, è stato possibile reperire la licenza edilizia (v. All. G), ma non è stato possibile reperire il progetto (v. All. H - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio archivio di Roma e Risposta). La scrivente ha anche chiesto all'amministrazione condominiale se fosse in possesso del progetto, ma l'amministrazione condominiale ha risposto di non possederlo. Inoltre, la sottoscritta ha effettuato delle indagini presso il Municipio Roma XI (ex XV) per verificare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie (D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A., ...) inerenti l'unità immobiliare pignorata, ma negli archivi del Municipio non è stata reperita alcuna documentazione (v. All. L - Domanda di accesso agli atti presso il Municipio Roma XI e Risposta).

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità n. 867 del 24/06/1957 (v. All. I).

Poichè non è stato possibile reperire il progetto autorizzato e non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia depositata presso il Municipio, la sottoscritta non è in grado di rispondere in merito alla conformità urbanistica. La sottoscritta ha potuto solo confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale ultima in atti (v. All. A), facendo presente che, in base ad approfondimenti di indagini effettuati dalla scrivente presso gli Uffici del Catasto, non esiste una planimetria catastale di impianto; la planimetria catastale esistente risulta, comunque, coerente con il Modello 5 - Accertamento catastale d'ufficio del 1961, il quale riporta una consistenza totale catastale di n. 6 vani e due terrazze a livello (v. All. C). Rispetto alla planimetria catastale esistente lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato presenta le seguenti difformità:

1) l'appartamento int. 3 in oggetto è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 (Bene n. 2), di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis ****. In altre parole, i due appartamenti pignorati contigui sono di fatto un unico appartamento. Tale fusione è stata realizzata mediante l'eliminazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione, precisando che i terrazzi ed i ripostigli contigui delle due unità immobiliari non presentano elementi divisori tra loro, cosicchè allo stato attuale dei luoghi i due ripostigli si presentano come un unico manufatto, con una sola porta di accesso dal terrazzo, quest'ultimo fisicamente indiviso tra le due unità.

2) aggiunta di due tramezzi divisori all'interno dell'appartamento con modifica degli spazi interni, per cui il numero delle camere risulta attualmente quattro anzichè tre e dal corridoio originario è stato ricavato un piccolo disimpegno.

3) modifica di due finestre in due porte-finestre e di una porta-finestra in una finestra.

Oltre a ciò, sulla base di quanto osservato e riscontrato in sede di sopralluogo, si suppone che il ripostiglio ubicato sul terrazzo, in contiguità nonchè fuso con il ripostiglio dell'int. 2, sia stato modificato rispetto ad un presunto stato originario: allo stato attuale dei luoghi si può, infatti, riconoscere una parte presumibilmente originaria costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; e si può, poi, riconoscere una parte realizzata successivamente, corrispondente alla muratura perimetrale interna costruita in aderenza alla predetta vetrata e poco più alta di questa, con una copertura fatta

di pannelli sandwich; inoltre, una parte della vecchia vetrata appare modificata per l'inserimento di una finestra in alluminio e vetro. In effetti, la sig.ra **** Omissis ****, che occupa l'appartamento dal 1982, riferiva alla scrivente che detto ripostiglio era in origine una sorta di serra poi modificata da lei stessa; in merito allo stato originario del ripostiglio, la scrivente non ha, però, trovato alcuna documentazione.

Le difformità di cui ai punti 1) 2) e 3) sono regolarizzabili presentando presso il Comune di Roma una pratica di SCIA in sanatoria per fusione dei due appartamenti contigui interni 2 e 3 in un'unica unità immobiliare e per le modifiche sopra elencate (art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia - DPR 280/2001 e art. 22 L.R. 15/2008), con successiva redazione e presentazione di nuovo accatastamento.

Per quanto riguarda il ripostiglio ubicato sul terrazzo, pur in mancanza di documentazione in merito allo stato originario, si ritiene che andrebbero rimosse le opere che presumibilmente sono state realizzate successivamente alla vecchia vetrata, ovvero la muratura perimetrale interna e la copertura.

La spesa totale per la regolarizzazione dei due appartamenti fusi in un'unica unità immobiliare viene stimata orientativamente nella somma di euro 7.000,00.

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Durante le indagini non è stato possibile reperire alcun certificato energetico (APE) dell'immobile; la sottoscritta ha, dunque, provveduto alla redazione e al deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica avvalendosi del certificatore abilitato arch. Marta Benedetti Valentini; l'immobile risulta di classe energetica D.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico, gas) presenti nell'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in base a licenza edilizia n. 2838 del 30/11/1954 con relativo progetto prot. n. 25391/54 e successiva variante prot. n. 36156/56. Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma, è stato possibile reperire la licenza edilizia (v. All. G), ma non è stato possibile reperire il progetto (v. All. H - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma e Risposta). La scrivente ha anche chiesto all'amministrazione condominiale se fosse in possesso del progetto, ma l'amministrazione condominiale ha risposto di non possederlo.

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità n. 867 del 24/06/1957 (v. All. I).

Poichè non è stato possibile reperire il progetto autorizzato, anche per il Bene n. 2 la sottoscritta non è in grado di rispondere in merito alla conformità urbanistica. Anche in questo caso la sottoscritta ha potuto solo confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale ultima in atti (v. All. A), facendo presente che nel caso dell'appartamento int. 2 in oggetto non è stato possibile reperire presso gli Uffici del Catasto il Modello 5 - Accertamento catastale d'ufficio del 1961, a causa della sospensione temporanea dei servizi di rilascio di

certificazioni catastali di documentazione cartacea d'archivio e di accesso documentale (v. All. S). Rispetto alla planimetria catastale esistente lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato presenta la seguente difformità:

l'appartamento int. 2 in oggetto è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 (Bene n. 1) di proprietà della stessa società esecutata **** Omissis ****. In altre parole, i due appartamenti pignorati contigui sono di fatto un unico appartamento. Tale fusione è stata realizzata mediante l'eliminazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione, precisando che i terrazzi ed i ripostigli contigui delle due unità immobiliari non presentano elementi divisorii tra loro, cosicché allo stato attuale dei luoghi i due ripostigli si presentano come un unico manufatto, con una sola porta di accesso dal terrazzo, quest'ultimo fisicamente indiviso tra le due unità.

Oltre a ciò, analogamente al bene n. 1, si suppone che il ripostiglio ubicato sul terrazzo sia stato modificato rispetto ad un presunto stato originario: allo stato attuale dei luoghi si può, infatti, riconoscere una parte presumibilmente originaria costituita da un muretto perimetrale alto circa 90 cm e da una vetrata con infissi in ferro, piuttosto fatiscente; e si può, poi, riconoscere una parte realizzata successivamente, corrispondente alla muratura perimetrale interna costruita in aderenza alla predetta vetrata e poco più alta di questa, con una copertura fatta di pannelli sandwich; inoltre, una parte della vecchia vetrata appare modificata per l'inserimento di una finestra in alluminio e vetro. In effetti, la sig.ra **** Omissis ****, che occupa l'appartamento dal 1982, riferiva alla scrivente che detto ripostiglio era in origine una sorta di serra poi modificata da lei stessa; in merito allo stato originario del ripostiglio, la scrivente non ha, però, trovato alcuna documentazione.

La fusione abusiva dei due appartamenti contigui int. 2 e int. 3 in un'unica unità immobiliare è regolarizzabile con la stessa pratica di SCIA in sanatoria di cui al Bene n. 1.

Per quanto riguarda il ripostiglio ubicato sul terrazzo, analogamente al Bene n. 1, si ritiene che andrebbero rimosse le opere che presumibilmente sono state realizzate successivamente alla vecchia vetrata, ovvero la muratura perimetrale interna e la copertura.

La spesa totale per la regolarizzazione dei due appartamenti fusi in un'unica unità immobiliare è quella già indicata per il Bene n.1, ovvero orientativamente pari alla somma di euro 7.000,00.

CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE / APE

Durante le indagini non è stato possibile reperire alcun certificato energetico (APE) dell'immobile; la sottoscritta ha, dunque, provveduto alla redazione e al deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica avvalendosi del certificatore abilitato arch. Alessio Elia; l'immobile risulta di classe energetica F.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti (elettrico, idrico) presenti nell'unità immobiliare pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.985,00

In base alla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, l'importo medio annuo delle spese condominiali è di euro 1.985,00 (di cui euro 1.200,00 per spese ordinarie ed euro 785,00 per il riscaldamento). Inoltre, dagli estratti conto depositati in atti il 04/11/2024 dal Condominio di Viale Guglielmo Marconi n. 182/196, creditore intervenuto nella presente procedura, risultano delle spese condominiali insolte complessivamente di euro 7.826,48, di cui si calcolano euro 2.949,00 in riferimento agli ultimi due anni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 817,00

In base alla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, l'importo medio annuo delle spese condominiali è di euro 817,00 (di cui euro 492,00 per spese ordinarie ed euro 325,00 per il riscaldamento). Inoltre, dagli estratti conto depositati in atti il 04/11/2024 dal Condominio di Viale Guglielmo Marconi n. 182/196, creditore intervenuto nella presente procedura, risultano delle spese condominiali insolte complessivamente di euro 4.440,15, di cui si calcolano euro 1.209,00 in riferimento agli ultimi due anni.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi. Si fa presente che detto appartamento int. 3, oggetto della procedura esecutiva portante n. 684/2021, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 (Bene n. 2) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata



ed oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 372.500,00

La valutazione, riferita all'attualità, è stata effettuata paragonando due metodi di stima: il primo metodo, quello così detto sintetico-comparativo, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli Osservatori Immobiliari.

1) Valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo:

nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato prendendo in considerazione immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione, destinazione, tipologia, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari, quelli desunti dalle riviste di settore e dai siti specializzati sul mercato immobiliare della piazza di Roma (ad esempio nel caso specifico Grimaldi Immobiliare, Tecnocasa, Area-re Agenzia Marconi, RE/MAX Maison, Frimm Immobiliare, immobiliare.it). I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti di circa il 10% in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale. Dall'insieme delle informazioni reperite è stato, così, ricavato un valore medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 2.780,00; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 2.780,00 x mq. 132,90 = Euro 369.462,00 (Valore determinato da indagini di mercato).

2) Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari:

nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni di tipo economico della zona semicentrale Marconi (Piazza Enrico Fermi), cod. di zona C11, in cui ricade l'immobile in oggetto (categoria catastale A/3), riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 2.350 al massimo di Euro/mq 3.300 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2024, semestre 1). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione normale di manutenzione. Nel caso in esame, considerando l'ubicazione al piano primo, il taglio medio dell'appartamento, la presenza di due ampi terrazzi, lo stato di manutenzione normale/discreto relativamente all'appartamento e buono a livello di edificio, la buona posizione del fabbricato nell'ambito del quartiere, nonché tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene di potere assumere la quotazione intermedia di Euro/mq 2.825,00. Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore:

Euro/mq 2.825 x mq. 132,90 = Euro 375.442,50 (Valore sulla base dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate).

Riassumendo, abbiamo per l'immobile da stimare due valori:

1) Valore determinato secondo il metodo sintetico-comparativo pari a Euro 369.462,00 .

2) Valore determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a Euro 375.442,50.

Dalla media dei valori ottenuti si ricava il seguente valore: Euro 372.452,25 (Valore medio) e per arrotondamento Euro 372.500,00 pari a circa Euro/mq. 2.802,86.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1°

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 2, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, una camera, cucina, bagno, terrazzo a livello ed un ripostiglio ubicato sul terrazzo medesimo. Si fa presente che detto appartamento int. 2, oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 (Bene n. 1) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata ed oggetto della procedura portante n. 684/2021. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 171.843,00

Per la valutazione si applica lo stesso valore unitario di mercato applicato per il Bene n. 1, pari a circa Euro/mq. 2.802,86, considerato che i due beni pignorati fanno parte dello stesso fabbricato, sono ubicati allo stesso piano in situazione di contiguità, presentano le stesse caratteristiche costruttive e di finitura e vengono venduti nello stato di fatto di due unità immobiliari fuse in un unico appartamento. Moltiplicando il valore unitario di Euro/mq. 2.802,86 per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore venale: Euro/mq 2.802,86 x mq. 61,31 = Euro 171.843,35 e per arrotondamento Euro 171.843,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | 132,90 mq | 2.802,86 €/mq | € 372.500,00 | 100,00% | € 372.500,00 |
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | 61,31 mq | 2.802,86 €/mq | € 171.843,00 | 100,00% | € 171.843,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 544.343,00 |

Valore di stima: € 544.343,00

Deprezzamenti

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

| | | |
|---------------------------------------|---------|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 7000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 25,00 | % |

Valore finale di stima: € 401.000,00

Il valore di stima di euro 544.343,00 viene decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, calcolate orientativamente nella somma complessiva di euro 7.000,00, con riferimento alle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali (visto che ad oggi non è stato possibile per la sottoscritta reperire il progetto approvato dal Comune).

Inoltre, al valore di stima di euro 544.343,00 si applica il deprezzamento del 25% per rischio assunto per mancata garanzia, tenendo conto che non è stato possibile per la sottoscritta verificare la conformità urbanistica degli immobili rispetto al progetto approvato dal Comune a causa dell'irreperibilità del fascicolo progettuale presso l'Archivio Progetti del DPAU di Roma Capitale, nonché tenendo conto che sui beni pignorati è pendente una causa per usucapione dinanzi al Tribunale Civile di Roma, promossa dall'occupante **** Omissis ****.

Applicando i deprezzamenti di cui sopra, si ottiene, così, il valore finale di stima di euro 401.257,25 e per arrotondamento euro 401.000,00.

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 29/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cristina Giuseppa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato A - Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato B - Visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato C - Modello 5 Accertamento catastale d'ufficio
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Allegato D - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Foto - Allegato E - Servizio fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato F - Verbali di sopralluogo e di accesso dell'esperto e del custode giudiziario
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Allegato G - Copia Licenza edilizia



- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato H - Domanda di accesso agli atti presso il DPAU Ufficio Archivio di Roma e Risposta
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato I - Copia Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato L - Domanda di accesso agli atti presso il Municipio Roma XI e Risposta
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Allegato M - Copia Atto di compravendita e copia Atto di rettifica catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato N - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato O - Copia Regolamento di condominio e Tabelle millesimali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato P - Indagini di mercato e Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato Q - Attestato di Prestazione Energetica (Bene n. 1)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato R - Attestato di Prestazione Energetica (Bene n. 2)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato S - Domanda di accesso agli atti di natura catastale e Risposta
- ✓ N° 18 Altri allegati - Allegato T - Ricevute pec di invio dell'elaborato peritale al creditore procedente, al creditore intervenuto, al debitore e al custode giudiziario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1°
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi. Si fa presente che detto appartamento int. 3, oggetto della procedura esecutiva portante n. 684/2021, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 (Bene n. 2) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata ed oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1°
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società esecutata **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 2, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, una camera, cucina, bagno, terrazzo a livello ed un ripostiglio ubicato sul terrazzo medesimo. Si fa presente che detto appartamento int. 2, oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 (Bene n. 1) di proprietà della stessa società esecutata sopra indicata ed oggetto della procedura portante n. 684/2021. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, ovvero del Piano Regolatore Generale approvato il 12/02/2008, l'immobile ricade nella "Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2".

Prezzo base d'asta: € 401.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 684/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 3, piano 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 27, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 132,90 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento pignorato si presenta nel complesso in normali/discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 3, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, piccolo disimpegno, due terrazzi a livello e due ripostigli ubicati su uno dei due terrazzi. Si fa presente che detto appartamento int. 3, oggetto della procedura esecutiva portante n. 684/2021, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 2 (Bene n. 2) di proprietà della stessa società eseguita sopra indicata ed oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, interno 2, piano 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 66, Sub. 26, Zc. 4, Categoria A3 | Superficie | 61,31 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento pignorato si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione; l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento ad uso abitazione, di proprietà della società eseguita **** Omissis ****, ubicato in Roma, Viale Guglielmo Marconi n. 196, sito al piano primo della scala A, distinto con int. 2, composto allo stato attuale dei luoghi di ingresso/corridoio, una camera, cucina, bagno, terrazzo a livello ed un ripostiglio ubicato sul terrazzo medesimo. Si fa presente che detto appartamento int. 2, oggetto della procedura esecutiva riunita n. 165/2024, è di fatto fuso con l'appartamento contiguo int. 3 (Bene n. 1) di proprietà della stessa società eseguita sopra indicata ed oggetto della procedura portante n. 684/2021. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ricadente in zona semicentrale, nel quartiere Marconi, nelle vicinanze di Piazza Enrico Fermi e di Piazzale della Radio, in area dotata di mezzi di trasporto pubblico, di servizi di quartiere e di parcheggi. La zona è caratterizzata da un'alta densità edilizia ed è assai trafficata; | | |

| | |
|---|--|
| | essa ha una destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria. |
| Vendita soggetta a IVA: | SI |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo |



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 09/11/2020
Reg. gen. n. 114298 - Reg. part. n. 20070
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale a rettifica** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/2020
Reg. gen. n. 134932 - Reg. part. n. 23708
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. n. 92269 - Reg. part. n. 64176
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N. 196, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1°

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 23/02/2024
Reg. gen. n. 21455 - Reg. part. n. 16306
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****