

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2021 del R.G.E.

promossa da

**BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.**

Codice fiscale: 14521991001

Roma (RM)

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2021 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

In data 26/07/2021, il sottoscritto Mammucari Vincenzo, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 06 9632696, Cell. 3496642755, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare, ubicata a Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24

## DESCRIZIONE

Quota della piena proprietà di un immobile abitativo, ubicato nel Comune di Marino e sito in Via Fitzgerald Kennedy n. 24, di proprietà del Sig., nato a

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato residenziale composto da villini a schiera e costituito, nello specifico, da (cfr. All. n. 1):

- una unità abitativa composta da un appartamento al piano terra, distinto con l'interno n. 1, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, portico e corte esclusiva.

Al N.C.E.U. di detto Comune (cfr. All. n. 2) l'appartamento (Cat. A/7, Cl. 2 e vani 4) e la corte sono individuati, rispettivamente, coi subalterni n. 16 e n. 10, graffiati, della p.lla n. 725, Fg. 30;

- un box auto, al piano interrato, distinto con il numero 4 e censito nel N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla n. 725, sub 29, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 20. mq..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare, costituita da un appartamento con portico e corte esclusiva, al P.T. e box auto al P.S1, ubicata a Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura del Certificato redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone (PA), e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione in atti, redatta dall'Avvocato Riccardo

Guidali, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1000/1000)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La quota di piena proprietà dell'immobile, al Sig. è pervenuta

in forza dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Davide Reposo del 16/04/2010 al Rep. n. 32151, Racc. n. 10725, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, il 20/04/2010, al Reg. Part. n. 14245 e Reg. Gen. n. 24642 (All. n. 7).

## CONFINI

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato composto da:

- un appartamento con corte esclusiva, al piano terra, distinto con l'interno n. 1, che confina, con vialetto condominiale, scala di accesso agli appartamenti del piano primo, appartamento interno 2 e sua corte, posti auto esterni, proprietà condominiale (sub 2), salvo altri;

- un box auto (o autorimessa), al piano interrato, distinto con l'interno n. 4, che confina col box n. 3, box n. 5, spazio di manovra condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Soggiorno - Angolo Cottura	1400 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	2,70 m	T
Letto 1	1430 mq	17,80 mq	1,00	17,80 mq	2,70 m	T
Letto 2	9,80 mq	12,40 mq	1,00	12,40 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,20 mq	1,40 mq	1,00	1,40 mq	2,70 m	T
Bagno	430 mq	5,30 mq	1,00	5,30 mq	2,70 m	T
Balcone	16,50 mq	16,50 mq	0,25	413 mq	0,00 m	T



Portico	18,50 mq	18,50 mq	0,30	5,55 mq	2,60 m	T
Giardino di pertinenza	150,00 mq	150,00 mq	0,05	7,50 mq	0,00 m	T
Box	18,70 mq	20,40 mq	0,35	7,14 mq	3,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,72 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura ma si è preferito lasciarli indivisi per permettere all'eventuale aggiudicatario di poter disporre di un box auto, da poter destinare anche ad altro uso, viste le limitate dimensioni dell'appartamento.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 16/04/2010 E	Cod. Fisc. proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 725, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 m <sup>2</sup> Rendita € 74,37 Piano S1
Dal 17/09/2009 al 16/04/2010 I	con sede in Cod. Fisc. proprietaria per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 725, Sub. 10 e 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano Terra
Dal 16/04/2010 al 25/06/2021 nato a l	Cod. Fisc. Hroprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 725, Sub. 29 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 m <sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 22 mq Rendita € 74,37 Piano S1
Dal 16/04/2010 al 25/06/2021 il	Cod. Fisc. proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 725, Sub. 10 e 16 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 52 mq Rendita € 413,17 Piano Terra

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	725	16		A7	2	4 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 52 mq	413,17 €	Terra	10
	30	725	29		C6	7	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 mq	74,37 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Inoltre i dati catastali identificano inequivocabilmente l'immobile pignorato.

## PRECISAZIONI

Dalla lettura della documentazione in atti e dalla relazione preliminare, in ordine alle verifiche della documentazione prodotta, redatta dall'Avv. Riccardo Guidaldi, del Foro di Velletri, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa.

## PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, ed oggetto della relazione, è in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione di piccole aree su cui andrebbe effettuata la manutenzione ordinaria (cfr. foto).

## PARTI COMUNI

Trattasi di una porzione immobiliare di un fabbricato abitativo plurifamiliare, del tipo villini a schiera, per cui resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento - e di tutela - di tutte le parti comuni che il bene in parola si trova ad avere con tutte le altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio di appartenenza: struttura portante, la copertura, l'impianto idrico, elettrico e fognario comune, fino alle singole derivazioni, passo pedonale e carrabile e la corte, ecc..

**Pur essendo stato costituito un regolare Condominio, al momento non è stato possibile acquisire né il**

regolamento Condominiale, né le quote condominiali della proprietà e né le eventuali spese che dovessero essere ancora in sospeso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Marino lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo ed usi civici.

## CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile esecutato è buono e curato, anche se in alcune parti sono abbastanza evidenti i segni dell'usura, sia internamente che esternamente (cfr. foto).

Sulla base del Certificato della Relazione Tecnica, agli atti del Comune (in All. n. 3), risulta che il fabbricato residenziale, costruito sulla base del permesso di Costruire n. 3, del 16/01/2008, e di cui l'immobile pignorato è parte di minor consistenza, è costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato (adibito a garage), e presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

Fondazioni con plinti e travi di collegamento in cls di cemento armato, sul terreno;

Strutture portanti: ossatura in c.a., con pilastri e travi, portanti i solai, in cls di cemento armato monoliticamente collegati.

Tamponature: interne con laterizi forati con interposta camera d'aria; quelle esterne a cassetta, intonacate a rena e cemento passato alla pezza e tinteggiato ai silicati di calce, dei colori terrosi.

Solai: del tipo misto in laterizio e c.a., gettato in opera, con travetti a tessitura parallela ad interasse di 50 cm.

Copertura: a tetto, inclinato, rifinito con tegole e coppi alla romana.

Le caratteristiche costruttive all'unità immobiliare esecutata:

- Esposizione principale verso sud/est, ma anche verso nord, poiché è un "capotesta" di una serie di abitazioni poste "a schiera"

- Altezza interna utile: h. 2.70 ml.

- Pareti esterne ed interne: rifinite ad intonaco civile, trattate in tinta lavabile a colorazione calda.

- Pavimentazione interna: in mattoni di ceramica monocolori.

- Rivestimenti: maiolicato in bagno (monocolori chiari) rifinito, in alto, con greca scura.

- Infissi esterni: finestre con persiane in legno; all'interno infissi in alluminio trattato con coloratura marrone.

- Le porte: in legno lucido; non c'è il portone di ingresso in quanto l'accesso avviene nel soggiorno/pranzo ma la porta/finestra è dotata di inferriata.

- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia, eseguiti all'epoca della costruzione; quello elettrico con interruttore salvavita e quello idrico con approvvigionamento da cisterna comune.

- Impianto termico: presente è dotato di elementi radianti in alluminio, tinteggiati in bianco.

- impianto d'allarme: non presente.

Al piano seminterrato è presente un garage, a cui si accede da una rampa esterna, mediante un'area di manovra comune.

Il piano terra ha accesso da una corte esclusiva che si estende sui tre lati liberi dell'unità abitativa; è tenuta a prato ed è completamente recintata con muratura bassa, sormontata da un'inferriata su cui si sviluppano cespugli fioriti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1990 al 28/12/2007	il , Cod. Fisc. e nata a il Cod. Fisc. proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. V. Auriemma	13/03/1990	28371	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 28/12/2007 al 16/04/2010	EE con Sede in C Cod. Fisc. 04 proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 4	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Davide Reposo	28/12/2007	30815	9887
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	06/01/2008	2785	1695
<b>Registrazione</b>					
Dal 16/04/2010 al 25/06/2021	nato a (RM) il Cod. Fisc. proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Davide Reposo	16/04/2010	32151	10725
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma	20/04/2010	244	144



		2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 non si evincono altri atti successivi al pignoramento.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 26/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/04/2010  
Reg. gen. 24643 - Reg. part. 5645  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A.  
Contro  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Davide Reposo  
Data: 16/04/2010  
N° repertorio: 32152  
N° raccolta: 10726

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25/06/2021  
Reg. gen. 35619 - Reg. part. 25611



Quota: 1/1  
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A.  
Contro



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi al pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

La cartografia rinvenuta sul sito predisposto dall'Ufficio Tecnico di Marino è emerso che il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.U.G.C., adottato con Delibera del C.C. n. 47 del 18/08/2021, indica come "Zona Residenziale - Tessuto T8", cioè costituita da edifici costruiti nell'area di Marino Nuova, e costituenti "Tessuti recenti e non recenti derivati da una crescita edilizia spontanea e puntuale ma pressoché completi" (cfr. All. n. 3).

L'art. 87 delle Norme Edilizie, per queste Zone, prevedono, tra l'altro, la seguente normativa (N.T.A. ed articoli seguenti in All. n. 3):

Categorie di intervento:	Tutte;
Indice di fondiario mq./mq.:	Esistente; 0,30 mq./mq.;
Altezza massima:	Esistente; per NC e RU pari a 7.50 ml.;
Destinazione d'uso:	Residenziali: Ab1; Ricettive: RA1; Servizi Privati: Sp1-4; Terziarie: TPE1-2, TP1; Commerciali: C.EV, C.SP; P.A. PA1
Indice di copertura:	Esistente; in caso di DR, NC e RU: max 40%;
Indice di permeabilità:	In caso di DR, NC e RU: min 50%.



## 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.

Presso l'U.T.C. di Marino è stata rinvenuta la seguente documentazione significativa (in All. n. 3):

- 1. Permesso di Costruire n. 03 del 16/01/2008, intestato alla Società E EDI per la realizzazione di un edificio residenziale, nel Comune di Marino, Località Palaverta, Via Aldo Moro, Ang. Via J.F. Kennedy, su terreno distinto in Catasto al Fg. 30, p.lla n.331;
  - 2 Permesso di Costruire n. 137 del 3/11/2009 per Variante in Corso d'Opera al P.d.C. n. 03 del 16/01/2008;
  - 3. Grafico di Progetto relativo alla "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 3 del 16/01/2008";
  - 4. Comunicazione di Inizio Lavori del 3/03/2008;
  - 5. Attestazione, del 9/09/2009, da parte della Regione Lazio del regolare deposito, agli atti dell'Area Genio Civile di Roma, della Relazione di Fine Strutture.
- Manca il fine lavori e l'abitabilità, ma non è stata rinvenuta neanche la richiesta per ottenerle la certificazione. Poiché lo stato dei luoghi dell'immobile esecutato corrisponde perfettamente a quanto riportato nel Grafico di Progetto, della già citata Variante in Corso d'Opera (All. n. 3), si ritiene che esso sia corrispondente alle prescrizioni urbanistiche e, quindi, commerciabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non presenti



## v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile costituente il lotto di vendita è parte di un fabbricato plurifamiliare, composto da villini a schiera, e facenti parte di un condominio di cui non si è riusciti, ancora, ad acquisire il Regolamento né le quote millesimali della proprietà del Sig. e quindi non si è a conoscenza di eventuali vincoli o oneri: Ciononostante è in vigore l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità immobiliari del fabbricato, nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C..

## ASTE GIUDIZIARIE.IT STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare, costituita da un appartamento con portico e corte esclusiva, al P.T., e box auto al P.S1, ubicata a Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24.

Quota della piena proprietà di un immobile abitativo, ubicato nel Comune di Marino e sito in Via Fitzgerald Kennedy n. 24, di proprietà del Sig.

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato residenziale composto da villini a schiera e costituito, nello specifico, da (cfr. All. n. 1):

- una unità abitativa composta da un appartamento al piano terra, distinto con l'interno n. 1, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, portico e corte esclusiva. Al N.C.E.U. di detto Comune (cfr. All. n. 2) l'appartamento (Cat. A/7, Cl. 2 e vani 4) e la corte sono individuati, rispettivamente, coi subalterni n. 16 e n. 10, graffiati, della p.lla n. 725, Fg. 30;

- un box auto, al piano interrato, distinto con il numero 4 e censito nel N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla n. 725, sub 29, Cat. C/6, Cl 7, Cons. 20. mq..

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

Valore di stima del bene: € 187.518,00

### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima da adottare per la valutazione del bene in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.). Nel caso in questione si tratta di una proprietà costituita da un appartamento a piano terra e di un box auto, al piano seminterrato, ubicato nella località Frattocchie, a confine con Santa Maria delle Mole, distante circa 9 Km. dal centro storico del comune di Marino, e 7 km. dal centro storico del Comune di Albano Laziale, in una zona interna rispetto alla Statale SS7 (Appia Nuova) di recente formazione, prettamente residenziale, lontana dai

servizi in genere ed in particolare dai servizi di trasporto pubblico, oltre che dai centri commerciali, sociali ed amministrativi. **Sulla strada sono presenti posto auto esterni, non assegnati;**

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.). Nel caso sono da giudicarsi buone, ma non adatte ad un nucleo familiare numeroso, nonostante la presenza di spazi aperti, e comunque già al limite per tre persone. Con necessità di piccoli interventi manutentivi. in uno stato di manutenzione carente;

- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari del luogo, mostra un moderato ma crescente interesse all'acquisto di immobili simili siti in questa zona, ma non di affitti, perché comunque mediamente alti rispetto a quanto essa può offrire.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando i seguenti due metodi:

**METODO SINTETICO:** in base al parametro "metro quadrato di superficie utile".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti transazioni, per i rispettivi metri quadrati.

Allo scopo di avere una valutazione il più possibile corrispondente al momento attuale, si è ritenuto utile considerare tre sistemi analisi:

A) Il primo criterio di valutazione è quello di mercato: la stima è effettuata attraverso le valutazioni reperite dalle offerte e dalle quotazioni proposte dalle agenzie immobiliari di zona. Le agenzie della zona, interpellate per prendere conoscenza del più probabile prezzo rappresentativo della classe di immobili simili, per costruzioni recenti e risalenti agli anni 2005/2010, di piccola superficie e nelle condizioni dello stato di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, si sono così pronunciate:

AGENZIA DI RIFERIMENTO	PER L'UNITA' ABITATIVA €/mq	PER IL BOX/GARAGE €/mq
Agenzia n. 1	2.300,00/2.500,00	1.300,00
Agenzia n. 2	2.600,00	900,00/1.400,00
Agenzia n. 3	2.400,00/2.600,00	1.200,00/1.400,00

Pertanto, si ritiene di poter assumere una valutazione unitaria pari a:

- per l'unità abitativa (al P.T): 2.500,00 €/mq.
- per il box/garage (al PS1): 1.225,00 €/mq.

B) Il secondo criterio assunto tiene conto della media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2021 (cfr. Allegato n. 5) che indica, mediamente:

- per l'unità abitativa (al P.T): 2.100,00 €/mq  
(1.750,00/2.450,00 €/mq)
- per il box/garage (al PS1): 1.150,00 €/mq

(950,00/1.350,00 €/mq)

C) Il terzo criterio si basa sull'attenta analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data (All. n. 4), che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili.

Da quanto elaborato, per il solo appartamento (e portico) si desume una valutazione tra 150.000,00 e 170.000,00 euro, corrispondente ad un valore medio, al mq di circa: 2.515,00 €/mq.

Pertanto, ai fini della stima si ritiene congruo assumere i seguenti valori unitari:

- per l'intera unità abitativa (al P.T): 2.500,00 €/mq.
- per il box/garage (al PS1): 1.200,00 €/mq.

IN CONCLUSIONE: Per gli immobili relativi al lotto in oggetto, costituito da una unità abitativa al piano terra individuato al Fg.30 di Marino, col sub 16 della particella n. 725, con portico e annessa corte esclusiva (sup. ragg. mq. 71.58), e da un box auto, al piano seminterrato individuato al Fg. 30 di Marino, col sub 29 della particella n. 725 (sup. ragg. mq. 7.14), si ottiene, quindi, un valore pari a:

per l'unità abitativa: mq. 71.58 x 2.500,00 €/mq = €. 178.950,00,  
per il box/garage: mq. 7.14 x 1.200,00 = €. 8.568,00.

Cosicché, per l'intero lotto si ha una valutazione di:

€. 178.950,00 + €. 8.568,00 = €. 187.518,00.

Tale valore viene arrotondato, per difetto ad €. 187.500,00.

Tale valutazione corrisponde:

1. al particolare momento di mercato immobiliare per beni simili, con valutazioni in ripresa;
2. alla esposizione della porzione di fabbricato;
3. all'epoca della costruzione (anno 2008);
4. alla considerazione dello stato di manutenzione dell' immobile ed alla sua ubicazione nel tessuto urbano;
5. alla considerazione che gli immobili eseguiti non sono liberi;
6. dalla considerazione che l'analisi dei prezzi effettuata sul territorio mostra valori superiori a quelli della letteratura specifica e presa in considerazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24	78,72 mq	2.382,09 €/mq	€ 187.518,12	100,00%	€ 187.518,12
				Valore di stima:	€ 187.518,12

Valore di stima: € 187.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3,00	%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 182.000,00**

La detrazione percentuale del 3 % è applicata per compensare lo stato di occupazione dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni (es. spese condominiali).

Per il bene in oggetto si ritiene che il valore di stima finale, anziché €. 181.875 come dai calcoli matematici, possa essere indicato, per eccesso, in €. 182.000,00.

Relativamente al metodo di stima, esso è stato ampiamente illustrato precedentemente al capitolo predisposto.

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.

Velletri, li 26/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Mammucari Vincenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVI PLANIMETRICI
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTI N.C.E.U.
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE DELL'U.T.C. DI MARINO
- ✓ N° 4 Altri allegati - REPORT DI STIMA
- ✓ N° 5 Altri allegati - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 26/02/2022
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO DI ACQUISTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare, costituita da un appartamento con portico e corte esclusiva, al P.T., e box auto al P.S1, ubicata a Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24.

Quota della piena proprietà di un immobile abitativo, ubicato nel Comune di Marino e sito in Via Fitzgerald Kennedy n. 24, di proprietà del Sig.

. L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato residenziale composto da villini a schiera e costituito, nello specifico, da (cfr. All. n. 1):

- una unità abitativa composta da un appartamento al piano terra, distinto con l'interno n. 1, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, portico e corte esclusiva. Al N.C.E.U. di detto Comune (cfr. All. n. 2) l'appartamento (Cat. A/7, Cl. 2 e vani 4) e la corte sono individuati, rispettivamente, coi subalterni n. 16 e n. 10, graffiati, della p.lla n. 725, Fg. 30;

- un box auto, al piano interrato, distinto con il numero 4 e censito nel N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla n. 725, sub 29, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 20. mq..

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

Destinazione urbanistica:

La cartografia rinvenuta sul sito predisposto dall'Ufficio Tecnico di Marino è emerso che il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.U.G.C., adottato con Delibera del C.C. n. 47 del 18/08/2021, indica come "Zona Residenziale - Tessuto T8", cioè costituita da edifici costruiti nell'area di Marino Nuova, e costituenti "Tessuti recenti e non recenti derivati da una crescita edilizia spontanea e puntuale ma pressoché completi" (cfr. All. n. 3). L'art. 87 delle Norme Edilizie, per queste Zone, prevedono, tra l'altro, la seguente normativa (N.T.A. ed articoli seguenti in All. n. 3):

Categorie di intervento:	Tutte;
Indice di fondiario mq./mq.:	Esistente; 0,30 mq./mq.;
Altezza massima:	Esistente; per NC e RU pari a 7.50 ml.;
Destinazione d'uso:	Residenziali: Ab1; Ricettive: RA1; Servizi Privati: Sp1-4; Terziarie: TPE1-2, TP1; Commerciali: C.EV, C.SP; P.A. PA1
Indice di copertura:	Esistente; in caso di DR, NC e RU: max 40%;
Indice di permeabilità:	In caso di DR, NC e RU: min 50%.

Prezzo base d'asta: € 182.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - John Fitzgerald Kennedy, n. 24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento e corte esclusiva: Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 725, Sub. 16, Categoria A7, Graffato 10  Box auto: Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 30, Part. 725, Sub. 29, Categoria C6	<b>Superficie</b>	78,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato ed oggetto della relazione, è in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione di piccole aree su cui andrebbe effettuata la manutenzione ordinaria (cfr. foto).		
<b>Descrizione:</b>	Quota della piena proprietà di un immobile abitativo, ubicato nel Comune di Marino e sito in Via Fitzgerald Kennedy n. 24 di proprietà del Sig., C.F. .... L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato residenziale composto da villini a schiera e costituito, nello specifico, da: - una unità abitativa composta da un appartamento al piano terra, distinto con l'interno n. 1, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, portico e corte esclusiva. Al N.C.E.U. di detto Comune (cf. All. n. 2) l'appartamento (Cat. A/7, Cl. 2 e Vani 4) e la corte sono individuati, rispettivamente, coi subaltri n. 16 e n. 10, graffati, della p.lla n. 725, Fg. 30; - un box auto, al piano interrato, distinto con il numero 4 e censito nel N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla n. 725, sub 29, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 20. mq..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato.		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/04/2010  
Reg. gen. 24643 - Reg. part. 5645  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A.  
Contro  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Davide Reposo  
Data: 16/04/2010  
N° repertorio: 32152  
N° raccolta: 10726

### Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25/06/2021  
Reg. gen. 35619 - Reg. part. 25611  
Quota: 1/1  
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A.  
Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

