



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Marino (RM)
Frazione di Santa Maria delle Mole
via Agostino Paris n.3

Appartamento piano terra - Interno n° 1
Foglio 18 - part. 227 - sub. 501

Esecuzione Immobiliare n. 215/2024

promossa da

xxx

contro

xxxx e xxx

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
XXX
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXX
Codice fiscale: XXX

XXX
Codice fiscale: XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Stima appartamento.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 215/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico.....	20

All'udienza del 25/07/2024, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Guacci 5 - 00034 - Colferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. (06) 97.30.46.88, Fax (06) 97.30.46.88, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Agostino Paris n° 3, interno 1, piano Terra
(Coord. Geografiche: 41.779276, 12.612522)

DESCRIZIONE

L'appartamento in analisi è posto al piano terra di un edificio di due piani, nel Comune di Marino (RM), località "Santa Maria delle Mole" e vi si accede da via Agostino Paris n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Fortunio Fabio

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Agostino Paris 3, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

XXX (Proprietà 1/2) Codice fiscale:
XXX

XXXXX (Proprietà 1/2) Codice
fiscale: XXX

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

XXX (Proprietà 1/2)

XXX (Proprietà 1/2)



CONFINI

L'appartamento, interno n° 1 sub. 501, dell'edificio in via Agostino Paris n.3, collocato al piano terra, interno n. 1, confina con la particella 228, con vano scala, distacco con le particelle 541, 285 e 243.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,66 mq	110,80 mq	1	110,80 mq	2,96 m	Terra
Terrazza	18,24 mq	21,79 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	Terra
Corte comune	92,73 mq	92,73 mq	0,05	4,64 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				120,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della Corte Comune è stata considerata come quota di proprietà pari ad 1/3 poichè la corte è utilizzata da 3 unità immobiliari. La terrazza, al momento del sopralluogo, era recintata e consentiva l'accesso solo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 501 pertanto è stata considerata per la totalità della superficie. Tale situazione ipotizzata non è però rispondente a quanto riportato in Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1980 al 12/10/2006	XXX e XXX	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 227, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1,28 Piano Terra Graffato con giardino
Dal 12/10/2006 al 09/11/2015	XXX e XXX	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 227, Sub. 501 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 387,34 Piano Terra Graffato graffato con giardino

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
18	227	501			A3	1	5 vani	99 mq	387,34 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in analisi, sull'estratto di mappa è indicato "graffato" con il giardino/corte adiacente; in base alle ricerche effettuate in catasto è presente solo l'elaborato planimetrico del primo piano senza alcun riferimento alla corte. Sulla planimetria dell'appartamento del piano terra non è indicata la corte ma sull'atto di compravendita il notaio Andrea Castelnuovo all'articolo 1 si riporta "... via Agostino Paris n. 3 e precisamente: appartamento posto al piano terra, composto da ingresso, salone, disimpegno,

cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, portico, con annesso giardino, confinante con vano scala, distacco su via Agostino Paris, distacco comune, salvo altri. ...". Sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n. 55 del 23.08.2006 la planimetria dell'appartamento, sub 501, include anche il giardino pertanto, non avendo riscontri certi dal punto di vista catastale, si suppone che la corte comune sia in parte anche di proprietà del possessore dell'appartamento in analisi. Esso è stato considerato con una quota pari ad 1/3 della proprietà nella valutazione.

Inoltre si evidenzia che l'immobile in esame il 4 aprile 2006 ha subito un ampliamento per *"...chiusura portico per adeguamento igienico sanitario..."* tuttavia i dati catastali non sono stati aggiornati.

La planimetria catastale in atti risulta essere ancora quella antecedente l'ampliamento (non è stata modificata).

Alla particella 227 il fabbricato risulta "graffato" con il giardino, poiché la cediglia catastale collega due aree, il fabbricato ed il giardino; essi costituiscono insieme un'unica unità di fatto e considerando che il fabbricato è composto dai sub 501, 503, 504 e 505 e tutti i subalterni sono legati al giardino, si ritiene che la corte comune sia di proprietà di tutti i soggetti proprietari dei tre appartamenti che compongono il fabbricato; il subalterno 503 è identificato con il pianerottolo di servizio al piano primo e riportato in catasto come "bene comune non censibile".

In base a quanto esposto si ritiene che occorra effettuare un aggiornamento catastale considerando quanto sopra riportato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.

PARTI COMUNI

Come già espresso in precedenza l'appartamento è parte di un edificio di due piani fuori terra graffato catastalmente con il giardino che circonda tutto l'edificio per cui una delle parti comuni dell'immobile dovrebbe essere la corte/giardino, sebbene essa non risulti nella visura catastale; la corte comune rappresenta uno spazio di distribuzione ai sub 501, 503, 504 e 505 che compongono l'edificio e a cui si accede da via Agostino Paris n. 3. Anche il sub 503 è riportato in Catasto come bene comune non censibile.

Le altre parti comuni dell'immobile sono quelle ascritte dal Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Marino riporta sul Certificato di Destinazione Urbanistica quanto segue:

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva:

...“La scrivente, in data 12 novembre 2008 e stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ...” dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...”.

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Per quanto sopra riportato, il terreno su cui insiste l'immobile in analisi, in base a quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, non risulta gravato da Usi Civici.

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	L'appartamento, interno n° 1 distinto con il sub. 501, dell'edificio in via Agostino Paris n. 3, è collocato al piano terra e confina con la particella 228, con via Agostino Paris, con vano scala, con giardino e con distacco con la particella 285, salvo altri. Il disimpegno 1 e il bagno 1 sono esposti a Nord, la stanza 1 e la stanza 2 sono esposte a Est, la stanza 3 e il soggiorno-pranzo sono esposti a Sud.
Altezza interna utile media:	2,95 metri
Strutture verticali:	Struttura in muratura portante
Solai:	Latero-cemento armato
Copertura intero edificio:	a terrazzo
Struttura portante di copertura	Travi in cemento armato sostenenti il solaio di copertura sormontato dal pacchetto di copertura.
Pareti esterne ed interne Appartamento:	Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco tintecciato color giallo tenue. Le pareti interne e le tramezzature in foratini sono con finitura ad intonaco civile tintecciate di colore bianco od in altri colori.
Infissi esterni ed interni	Le porte interne sono in legno tamburato colore marrone scuro ed a soffietto colore marrone nel bagno 2 ad eccezione del bagno 1 che ha la porta di metallo di colore bianco; le finestre sono in metallo colore bianco tutte dotate di persiane metalliche colore marrone e la porta vetrata del Disimpegno 1 è in metallo di colore marrone scuro. Il Portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato rifinito in legno colore marrone scuro.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni dell'immobile sono state già elencate in precedenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1983 al 12/10/2006	XXX, nata a Sessa Aurunca, il 14-01-1935, proprietaria per 1/2. XXX, nata a Sessa Aurunca, il 28-11-1947, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXX XXXX, nata a Roma il XXX, proprietaria per 1/2. XXX, nato a Roma il XXX, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Greco - Notaio	16/06/1983	7016	4005
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate Roma 1	12/07/1983	15763		
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Albano Laziale	06/07/1983	1633		
Dal 12/10/2006 al 08/07/2024	XXXX, nata a Roma il XXX, proprietaria per 1/2. XXX, nato a Roma il XXX, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Castelnuovo- Notaio	12/10/2006	166480	17335
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate Roma 2	25/10/2006	70375	42286	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Roma	24/10/2006	23325	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In base ai seguenti atti:

- Variante Generale al P.R.G, approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29.10.2004;
- Delibera del Commissario Straordinario n. 88 del 29,07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto della graficizzazione delle modifiche apportate dal Comitato Tecnico Regionale in sede di approvazione alla Variante al P.R.G. ;
- La Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.

risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 18 part. n. 227 del Comune di Marino ricade come segue:
Zona B, Sottozona B3, e parte viabilità

Con le seguenti prescrizioni:

Prescrizione introdotta dal voto 44/11 del 13/11/03 seduta N 72/bis del 21/10/04 dal C.T.R.

ZONE B

“Occorre infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone B in Santa Maria delle Mole e Marino Centro.

In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi).

Al riguardo ...”

SOTTOZONA B3 (densità abitativa 150 ab/ha) Art. 30

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1 / B 2.

Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.F. 3,06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt.

In assenza di P.U.A. sarà consentito l' intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità riferito alla Superficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (I.F.).
- l'altezza massima non deve superare i ml 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.
- gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
- sono vietate costruzioni accessorie;
- non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
- le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purchè la consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
- Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali;
- la distanza minima dei confini non deve essere inferiore a ml. 5,00.



Con determina Dirigenziale n.462 del 10.05.2018 avente per oggetto: "... Approvazione circolare recante chiarimenti sull'applicazione delle norme di P.R.G., con particolare riferimento alle zone omogenee B, a seguito ...".....

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

PARERE GEOLOGICO ART. 13 LEGGE 64/74

Il terreno in questione ricade all'interno della zona potenzialmente pericolosa per concentrazione di Radon e/o Anidride Carbonica, nella quale, secondo il parere emesso dal Dipartimento Territorio - Regionale Ambiente e Protezione Civile prot. n. 85145 del 26.05.2004 recita:

" ... dovranno essere effettuate nelle condizioni dello stato attuale e, successivamente, sul piano di imposta delle fondazioni di eventuali nuovi edifici, analisi sulle concentrazioni dei gas nel suolo. Qualora le concentrazioni rilevate nel suolo siano superiori: per il Rn a 60 Bq/l= 60.000 Bq/mq per il CO2 fra il 2% e 8%, dovranno essere messe in opera tecniche adeguate per limitare al massimo il passaggio dei gas dal suolo negli edifici attraverso le opere fondali, le tubazioni e il piano di calpestio al contatto con il suolo stesso. Le zone che evidenziano presenza di CO2 superiore all'8% prima o dopo gli scavi dovranno essere inibite dovranno essere inibite a qualsiasi intervento edificatorio e non possono essere modificate nello stato dei luoghi, con il ripristino dello stesso nel caso di scavi effettuati....."

Successivamente

La Regione Lazio Dipartimento Territorio -Direzione Regionale Ambiente Area Difesa del Suolo con nota prot. 188560 del 29.09.2009+ ha stabilito che "... Nelle aree individuate con concentrazioni della CO2 superiori all'8%, di cui alia cartografia allegata alla D.G.R. 524/2001 (allegato 3), sono da considerarsi inedificabili ed è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi. **Il terreno in questione ricade all'interno di detta planimetria e pertanto è inibito da qualsiasi intervento.**

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n.16 del 15.06.2017.

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Ruraie, Caccia e Pesca - "Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali" dalla quale si rileva:

..." La scrivente, in data 12 novembre 2008 e stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civili dello stesso contenuto..."

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia

gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Marino, in via Agostino Paris n. 3, è stata/o rilasciata/o ovvero presentata/o:

- Licenza Edilizia n. 8328 rilasciata dal Commissario straordinario del Comune di Marino in data 12 dicembre 1957, con protocollo n° 8328/3771, ai e "... per la costruzione di casa di abitazione da erigersi "in S.M. delle Mole via Cava dei Selci... sul terreno..."
- Licenza Edilizia n. 3771/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 12 dicembre 1957, con protocollo n° 5913, "... al Signore per essere autorizzato a costruire variante in ampliamento casa in questo Comune via Cava dei Selci sul terreno..."
- Permesso di Costruire n. 55/06 rilasciato dal Comune di Marino in data 23 agosto 2006, pratica n° 8328/2006, alla "... per l'esecuzione di chiusura di un portico e nuova distribuzione degli spazi interni..."

Avendo proceduto al sopralluogo dell'immobile in seguito ad accesso forzoso, non è stato possibile reperire alcuno dei documenti (certificazioni e dichiarazioni di conformità) poiché il proprietario non era presente.

I documenti sono riportati nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La proprietà dei Sigg.ri XXX e XXX si trova al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra. Avendo esperito il sopralluogo con accesso forzoso, non è stato possibile reperire notizie in merito alla costituzione di un condominio, ma da quanto è riportato nell'atto di compravendita, articolo 3 *"... Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, a corpo e non a misura comprensivo di ogni diritto, azione e servitù, come per legge e per regolamento di condominio vigente, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per se e suoi aventi causa. ..."*.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Agostino Paris 3, interno 1, piano Terra

L'appartamento in analisi è posto al piano terra di un edificio di due piani, nel Comune di Marino (RM), località "Santa Maria delle Mole" e vi si accede da via Agostino Paris n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 227, Sub. 501, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 218.000,00**

STIMA APPARTAMENTO

L'appartamento in analisi è posto al piano terra di un edificio di due piani, nel Comune di Marino (RM), località "Santa Maria delle Mole" e vi si accede da via Agostino Paris n. 3.

L'appartamento in esame è adibito attualmente a residenza, avente come Categoria Catastale A/3 classe 1, consistenza 5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita, a rogito del Dott. Andrea Castelnuovo, Notaio in Roma, del 12.10.2006, citato in precedenza.

L'accesso all'appartamento è avvenuto con l'ausilio della Polizia e del serraturista come riportato nel verbale d'accesso forzoso (in Allegato "A"). Nell'appartamento era presente anche una cassaforte e il serraturista in presenza della Polizia e del Custode Giudiziario ha provveduto ad aprire anche la cassaforte.

L'Esperto, ha esperito i sopralluoghi dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati simili per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 2.125,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.



Cenni storici

La Città di Marino, è situata nell'area dei Castelli Romani, a nord del lago di Albano, su terrazzamenti lavici e tufacei, alle pendici del monte Cavo, a sud del capoluogo, conosciuta impropriamente come Marino Laziale, è un Comune Italiano della Città metropolitana di Roma Capitale, nel Lazio e fa parte del Parco dell'Appia Antica e del Parco Naturale dei Castelli Romani.

L'immobile in esame è situato in zona suburbana del Comune di Marino, frazione di *Santa Maria delle Mole* ed è distante circa 12 minuti di auto da Palazzo Colonna sede del Comune di Marino e centro della Città.

Il tentativo di indipendenza messo in atto dalla popolazione delle frazioni marinesi di Marino, Frattocchie e Santa Maria delle Mole portò alla costituzione del Comune autonomo di Boville, con legge regionale n° 56 del 21 ottobre 1993.

Le due circoscrizioni di Marino Frattocchie e Santa Maria delle Mole, negli anni 1993 e 1994 divennero comune di Boville, comune italiano della provincia di Roma.

Il Comune di Boville all'atto della sua creazione era vasto 16,89 km² contro i 26,10 km² totali del Comune di Marino con le frazioni ed aveva una popolazione di 18.818 abitanti contro i 32.903 abitanti del Comune di Marino con le frazioni.

La soppressione del Comune fu sancita dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 433 del 6 settembre 1995.

La sua superficie corrispondeva a quella delle due circoscrizioni di Marino Frattocchie e Santa Maria delle Mole, oggi nuovamente frazioni del comune di Marino, nell'area dei Castelli Romani.

Santa Maria delle Mole è sede della II circoscrizione del comune di Marino ed è la frazione più popolosa e vitale di questo Comune.

Santa Maria delle Mole

Santa Maria delle Mole è la frazione più popolosa del comune di Marino, capoluogo della seconda circoscrizione di decentramento comunale. Situata sulla sinistra della Strada statale 7 - Via Appia, è un abitato di recente urbanizzazione, concentrato attorno al lungo viale della Repubblica e a piazza Sandro Sciotti, su cui prospetta la chiesa della Natività di Maria Vergine. La frazione è attraversata dalla ferrovia Roma-Velletri, su cui insiste la stazione ferroviaria di Santa Maria delle Mole.

In prossimità di Santa Maria delle Mole sono situati i ruderi della leggendaria città latina di Mugillae o Mugilla, città dell'anno 400 a.C. in cui era console Lucio Papirio Mugillano.

Nella seconda circoscrizione sono presenti servizi pubblici (la casa dei servizi dove vengono erogati: Demografici, Elettorale, Tributi, Presidio Polizia Locale, Protocollo Generale), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati) servizi scolastici nonché la Stazione F.S., delle autolinee urbane ed extraurbane e nell'intorno zone di verde e parchi pubblici (Parchi pubblici di via Bassi, Parco Maura Carrozza, Parco Giovanni Falcone, Parco Mugillae) ed impianti sportivi.



Edificio in analisi

Al fabbricato su cui è collocato l'appartamento in analisi si accede da via Antonio Paris n. 3 e rimane distante circa 7,5 Km dal centro della Città di Marino dove sono presenti servizi pubblici (ospedale, ufficio Postale, posto di polizia Municipale, commissariato di polizia, carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché la Stazione F.S., delle autolinee urbane ed extraurbane e nell'intorno ampie zone di verde e parchi pubblici (Parco pubblico di Villa Desideri, Parco pubblico del quartiere Acquasanta, Parco pubblico del quartiere Cave di Peperino, Parco Spigarelli ecc.) ed impianti sportivi.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo mentre a circa cinque chilometri è presente l'Aeroporto di Ciampino il cui traffico aereo provoca alcuni disturbi acustici nelle fasi di decollo ed atterraggio dei velivoli.

Caratteristiche tipologiche

Come già esposto, l'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Antonio Paris n. 3, attraversando un cancello pedonale ed una terrazza esterna che circonda la facciata principale dell'appartamento completamente recintata. Il muro di recinzione in muratura ha un'altezza di circa sessanta cm, è tinteggiato di colore giallo tenue ed è sormontato da una recinzione in metallo colore marrone.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco e solo alcune parti sono tinteggiate di color giallo tenue, la copertura è a terrazzo.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura con i solai in latero-cemento armato.

L'immobile è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami nonché alla rete del gas cittadino.

Come già esposto in precedenza alla particella 227 del fabbricato è graffato il giardino che, come da quanto riportato nell'estratto di mappa, circonda tutto il fabbricato ed è di proprietà dei possessori delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, ma la visura catastale attuale della particella 227 non riporta che il giardino è graffato con l'edificio; maggiori approfondimenti su tali aspetti sono riportati nella parte relativa alla situazione catastale.

Come già espresso, per accedere all'appartamento bisogna attraversare la terrazza antistante la facciata principale il cui piano di calpestio è pavimentato con mattoni in ceramica effetto pietra di forma quadrata, di colore avana, posta in opera a losanga.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato, rivestito in legno di colore marrone.

Dal portoncino d'ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno-pranzo cui sono collegati la stanza 2, la stanza 3 e il disimpegno 2. Dal disimpegno 2 si accede alla cucina e alla stanza 1. Dalla cucina si accede al bagno 1 ed al disimpegno 1 che attraverso una porta in metallo permette l'accesso al giardino comune.

Le porte interne di accesso alla stanza 1, alla stanza 2 e alla stanza 3, sono di fattura standard in legno tamburato colore marrone mentre la porta della cucina è in legno ed è vetrata, la porta del bagno 2 è a soffietto di colore marrone, la porta del bagno 1 è in metallo di colore bianco mentre la porta di uscita del lato posteriore dell'appartamento che mette in comunicazione l'appartamento con il giardino è in metallo con la parte superiore vetrata.

Le finestre sono in metallo di colore bianco e sono tutte dotate di persiane di metallo di colore marrone.

Lo spazio soggiorno-pranzo è dotato di una finestra e del portoncino d'ingresso, ha le pareti tinteggiate di colore arancio e sono decorate nella parte superiore da una cornice di stucco di colore bianco e il soffitto dove sono applicati alcuni farette è tinteggiato di colore bianco, il pavimento è in ceramica a forma esagonale di colore marrone posto in opera a maglia esagonale.

La cucina è rivestita per un'altezza di circa 1,80 metri in ceramica di formato quadrato, colore avana sfumato, posta in opera a maglia quadrata mentre la parte superiore del muro è dipinta di colore bianco.

La stanza 1 ha le mura di colore bianco, il pavimento in ceramica di forma rettangolare, la stanza 2 ha le pareti tinteggiate di colore rosa fucsia nella parte inferiore e rosa chiaro nella parte superiore; il pavimento è in ceramica formato quadrato di colore avana scuro posto in opera a maglia quadrata.

La stanza 3 ha le mura di colore grigio e la parte superiore del muro è decorata con una cornice di carta da parati con disegni geometrici.

I soffitti dei locali sono tutti tinteggiati di bianco.

Lo spazio cucina non ha illuminazione diretta ma riceve illuminazione dalla porta vetrata del disimpegno 1 che si affaccia sul giardino condominiale. Le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 1,80 metri in ceramica di formato quadrato, colore avana chiaro posta in opera a maglia quadrata, mentre la parte superiore del muro è dipinta di colore bianco. Il disimpegno uno ha le pareti ed il soffitto dipinto di colore bianco mentre il pavimento è di colore avana chiaro di forma quadrata posto in opera a losanga.

Al bagno 1 si accede dalla cucina attraverso una porta vetrata ed è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra che si affaccia sul giardino comune. Il rivestimento del bagno 1 è in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore grigio sfumato bianco per un'altezza di circa 2,00 m dove a circa 1,80 metri è presente una greca a forma rettangolare di colore marrone decorata con disegni geometrici; il pavimento è in ceramica di forma rettangolare posto in opera a maglia rettangolare mentre la parte superiore dei muri ed i soffitti sono tinteggiati di colore grigio.

Al bagno 2 si accede direttamente dalla stanza 1 da una porta a soffitto; esso è privo di illuminazione e di areazione diretta poiché non finestrato; il rivestimento del bagno 2 è in ceramica e si sviluppa per circa 2 metri da terra, suddiviso ad un'altezza di circa 1,70 m da una greca decorata, posto in opera a maglia quadrata di colore grigio sfumato bianco, mentre la parte superiore del muro ed il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Le camere da letto 1, 2, 3 e il soggiorno-pranzo sono dotate di condizionatori.

Gli ambienti sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento autonomo.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti anche se occorrerebbe una loro revisione generale da parte di tecnico qualificato, operando, se del caso, le necessarie ed eventuali modifiche/integrazioni in base ai dettami normativi poiché non sono state reperite certificazioni in merito.

Tutti gli ambienti dell'appartamento necessitano di una generale rinfrescata.

Come già esposto in precedenza il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esame è graffiato con il giardino circostante ma al momento del sopralluogo forzoso lo spazio antistante la facciata principale dell'appartamento era delimitata e chiusa dal muro con sovrastante recinzione e dal cancello d'ingresso; non è stato possibile accedere direttamente al giardino comune tuttavia si è fatto accesso al giardino solo dalla porta vetrata del disimpegno 1 collocato dopo la cucina.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti in generale sono minimamente illuminati ed areggiati poiché le aperture sono limitate ed i locali della cucina e del bagno 2 non sono dotati di finestre.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, considerato che il 23.08.2006 (ultimo titolo richiesto presente agli atti, in Allegato "A") è stato rilasciato "...il permesso di costruire per la realizzazione della chiusura di un portico e nuova distribuzione degli spazi interni...".

Come già esposto, in catasto non è presente l'elaborato planimetrico dell'edificio, la pianta catastale dell'appartamento dopo la chiusura del portico non è stata aggiornata e la visura relativa all'appartamento non riporta la graffatura con il giardino circostante per cui è necessario fare un aggiornamento catastale.

Stima dell'immobile

Al valore unitario medio precedentemente determinato in € 2.125,00/mq debbono essere applicati i coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima, e quelle relative alle caratteristiche estrinseche dovute ai vantaggi o svantaggi derivanti dall'ubicazione.

Sono state individuate le seguenti caratteristiche alle quali si è attribuito un valore "positivo" (maggiore di 1,00) se l'immobile da valutare presenta peculiarità che ne apprezzano il valore rispetto alla media delle unità immobiliari considerate a confronto o "negativo" ($i < 1,00$) se il livello della caratteristica esaminata è inferiore a quella oggetto di valutazione.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Positive:

CARATTERISTICA POSITIVA	COEFFICIENTE
DISPOSIZIONE AL PIANO TERRA	0,02
INGRESSO AUTONOMO	0,02
TERRAZZO ANTISTANTE DI SUFFICIENTI DIMENSIONI	0,01
2 BAGNI	0,01
TOTALE	0,06

Neutre:

CARATTERISTICA NEUTRA	COEFFICIENTE
DISPOSIZIONE ARCHITETTONICA DEI VANI	0,00
FINITURE INTERNE IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE	0,00
TOTALE	0,00

Negative:

CARATTERISTICA NEGATIVA	COEFFICIENTE
VETUSTÀ (TUTTE LE U.I.U. ESAMINATE VENNERO COSTRUITE NEGLI ANNI SESSANTA)	-0,05
LIMITATA SUPERFICIE DELLE FINESTRATURE	-0,02

MANCANZA DI FINESTRA NEL LOCALE CUCINA	-0,02
FACCIATE E SOTTO BALCONI DA RESTAURARE	-0,01
RECINZIONE ESTERNA DA DISSODARE E RIVERNICIARE	-0,01
TOTALE	-0,11

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Positive:

CARATTERISTICA POSITIVA	COEFFICIENTE
VICINANZA CON L'AEROPORTO E CON LA FERMATA F.S.	0,01
VICINANZA CON ZONE COMMERCIALI E RICREATIVE (FARMACIA, BAR, SUPERMERCATO, ALIMENTARI, ECC.)	0,01
VICINANZA CON LA CAPITALE E FACILE PERCORSO STRADALE ATTRAVERSO LA VIA APPIA	0,02
TOTALE	0,04

Neutre: ===

Negative:

CARATTERISTICA NEGATIVA	COEFFICIENTE
DISTANZA DAL CENTRO ABITATO	-0,02
RUMOROSITÀ ECCESSIVA CAUSATA DAI DECOLLI ED ATTERRAGGI DEI VELIVOLI	-0,03
PRESENZA DI GAS RADOM CHE, SECONDO I CONTENUTI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, PRECLUDE QUALSIASI INTERVENTO EDILIZIO SULL'IMMOBILE.	-0,05
FACCIATE E SOTTO BALCONI DA RESTAURARE	-0,02
RECINZIONE ESTERNA DA DISSODARE E RIVERNICIARE	-0,01
TOTALE	-0,13
SOMMA DEI COEFFICIENTI DERIVANTI DALLE CARATTERISTICHE Coeff =	
	-0,14

COEFFICIENTE RISULTANTE = 1,00 + -0,14	0,86
---	-------------

Applicando i detti indici si ottiene un coefficiente "Coeff" pari a **0,86** che esprime come la unità immobiliare urbana oggetto di esame sia di livello inferiore rispetto quelle esaminate per il confronto; per cui applicando detto coefficiente al prezzo unitario medio si ottiene:

Valore totale immobile = 2.125,00 €/mq x Coeff = 1.827,50 €/mq

In cifra tonda = 1.800,00 €/mq

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario prefissato di € 2.125,00 al mq, si ottiene il seguente valore commerciale dell'immobile:

Valore commerciale immobile rilevato = mq. 120,89 x 1.800,00 €/mq = € 217.602,00

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 217.602,00 sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 218.000,00

(euro duecentodiciottomila/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

- Rilevate difformità a livello catastale.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - via Agostino Paris 3, interno 1, piano Terra	120,89 mq	1800,00 €/mq	€ 217.602,00	100,00%	€ 217.602,00
				Valore di stima:	€ 217.602,00
				In cifra tonda:	€ 218.000,00

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.

Colleferro, li 8/3/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Agostino Paris 3, interno 1, piano Terra

L'appartamento in analisi è posto al piano terra di un edificio di due piani, nel Comune di Marino (RM), località "Santa Maria delle Mole" e vi si accede da via Agostino Paris n. 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 227, Sub. 501, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: In base ai seguenti atti: Variante Generale al P.R.G, approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29.10.2004; Delibera del Commissario Straordinario n. 88 del 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto della graficizzazione delle modifiche apportate dal Comitato Tecnico Regionale in sede di approvazione alla Variante al P.R.G. ; La Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE. risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 18 part. n. 227 del Comune di Marino ricade come segue: Zona B, Sottozona B3, e parte viabilità Con le seguenti prescrizioni: Prescrizione introdotta dal voto 44/11 del 13/11/03 seduta N 72/bis del 21/10/04 dal C.T.R. ZONE B "Occorre infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione a contenuto nella richiamata delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone B in Santa Maria delle Mole e Marino Centro. In particolare per le zone B1coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi). Al riguardo ..." SOTTOZONA B3(densità abitativa 150 ab/ha) Art. 30 Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1 / B 2 . Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.F. .3.06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt. In assenza di P.U.A. sarà consentito l' intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni : l'indice di fabbricabilità riferito alla SUPERficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (I.F.). l'altezza massima non deve superare i ml 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite. gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato; sono vietate costruzioni accessorie; non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde; le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purchè la consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente; Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. Ogni 100 mc residenziali; la distanza minima dei confini non deve essere inferiore a ml.5,00. Con determina Dirigenziale n.462 del 10.05.2018 avente per oggetto:"... Approvazione circolare recante chiarimenti sull'applicazione delle norme di P.R.G. , con particolare riferimento alle zone omogenee B, a seguito ..."..... Il terreno in questione è sottoposto altresì al: PARERE GEOLOGICO ART. 13 LEGGE 64/74 Il terreno in questione ricade all'interno della zona potenzialmente pericolosa per concentrazione di Radon e/o Anidride Carbonica, nella quale , secondo il parere emesso dal Dipartimento Territorio - Regionale Ambiente e Protezione Civile prot. n.85145 del 26.05.2004 recita: " ... dovranno essere effettuate nelle condizioni dello stato attuale e, successivamente, sul piano di imposta delle fondazioni di eventuali nuovi edifici, analisi sulle concentrazioni dei gas nel suolo. Qualora le concentrazioni rilevate nel suolo siano superiori: per il Rn a 60 Bq/1= 60.000 Bq e/o per il Co2 fra il 2 e 8, dovranno essere messe in opera tecniche adeguate per limitare al massimo il passaggio dei gas dal suolo negli

edifici attraverso le opere fondali, le tubazioni e il piano di calpestio al contatto con il suolo stesso. Le zone che evidenziano presenza di CO2 superiore all'8% prima o dopo gli scavi dovranno essere inibite dovranno essere inibite a qualsiasi intervento edificatorio e non possono essere modificate nello stato dei luoghi, con il ripristino dello stesso nel caso di scavi effettuati....." Successivamente La Regione Lazio Dipartimento Territorio -Direzione Regionale Ambiente Area Difesa del Suolo con nota prot. 188560 del 29.09.2009+ ha stabilito che "... Nelle aree individuate con concentrazioni della CO2 superiori all'8%, di cui alia cartografia allegata alla D.G.R. 524/2001 (allegato 3) , sono da considerarsi inedificabili ed è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi. Il terreno in questione ricade all'interno di detta planimetria e pertanto è inibito da qualsiasi intervento.. Vincolo aeroportuale Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con De1iberazione del C.C. n.16 del 15 . 06 . 2017. Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico,si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/04/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Ruraie, Caccia e Pesca - "Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali" dalla quale si rileva: ..." La scrivente, in data 12 novembre 2008 e stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico e stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...". Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause. Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato, risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...". Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'Allegato "A" alla presente Relazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Marino (RM) - via Agostino Paris 3, interno 1, piano Terra
Diritto reale:	Proprietà
	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento
	Identificato al catasto Fabbricati
	Fig. 18, Part. 227, Sub. 501, Categoria A3
	Superficie 120,89 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.
Descrizione:	L'appartamento in analisi è posto al piano terra di un edificio di due piani, nel Comune di Marino (RM), località "Santa Maria delle Mole" e vi si accede da via Agostino Paris n. 3.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

