

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zega Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2022 del R.G.E.

promossa da

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

contro

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo.....	15

Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	20
Precisazioni .....	21
Patti .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Lotto 4 .....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni .....	28
Patti .....	28
Stato conservativo .....	28

Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	45
<b>Lotto 4</b> .....	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2022 del R.G.E.....	47
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.726,45</b> .....	47
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 154.744,20</b> .....	47
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 53.948,70</b> .....	47
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 57.892,62</b> .....	48

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 26/10/2022, la sottoscritta Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email carlazega@gmail.com, PEC czega@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2022 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 Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: Lat.41,755608 long. 12,607425)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat.41,755608 long. 12,607425)
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: Lat.41,755608 long. 12,607425)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T (Coord. Geografiche: Lat.41,755608 long. 12,607425)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N 4, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e mansarda, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N 4, INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e mansarda con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

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

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MARINO (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N 4, INTERNO 3, PIANO 2**

---

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e mansarda, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

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

## BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A MARINO (RM) - VIA GIOVANNI XXIII N 4, PIANO T

---

L'ufficio è parte di una palazzina composta di un unico piano, con copertura piana, inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Composto da:

Studio più wc, con ingresso indipendente, 2 stanze adibite a laboratorio e wc con ingresso indipendente; un ufficio ed un deposito entrambi autonomi. H 2.70, Dall'accesso agli atti non risultano di permessi o sanatorie. Ed è stata realizzata abusivamente.

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

### LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

L'avv. incaricato E. Santilli nella relazione depositata riporta i seguenti dati:

**Il precetto veniva notificato, in quanto l'atto non veniva ritirato presso l'Ufficio Postale, al Sig.## [REDACTED] [REDACTED] in data 21.05.22, il CAD veniva depositato nella cassetta delle lettere in data 10.05.22, per la somma complessiva di € 24.489,31 - il pignoramento veniva notificato mediante consegna a mani del suddetto [REDACTED], in data 15.07.2022, nei termini di legge. L'atto veniva consegnato dall'ufficiale Giudiziario in data 08.09.2022 e si provvedeva all'iscrizione a ruolo in data 14.09.22. L'istanza di vendita veniva depositata in data 27.09.22, la nota di trascrizione veniva depositata in data 24.10.22 - quindi venivano rispettati i termini di legge. Gli atti sono stati depositati in copie conformi.**

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa.

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare gli immobili in maniera inequivocabile;

**La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi e corrispondenti a ciò che risulta dalla documentazione prodotta. La nota di trascrizione è stata depositata in data 24.10.2022.**

**Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.**

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

### TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI



Distacco su corte comune del fabbricato su due lati laterali ed uno sul prospetto principale che lato via Giovanni XXIII. N 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,13 mq	139,74 mq	1,00	139,74 mq	2,78 m	terra
Veranda	13,30 mq	13,30 mq	0,95	12,63 mq	2,78 m	terra
Cortile	300,00 mq	300,00 mq	0,18	54,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>206,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>206,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è difforme non nella sagoma esterna, presenta al suo interno una diversa distribuzione e la costruzione di una stanza di mq 15,64.

L'immobile contraddistinto con il lotto n 1 avente in catasto una destinazione residenziale, non conforme a quanto previsto e descritto nella concessione in sanatoria n 2543/s in data 15/07/1993. che riporta la destinazione a cantina come prescritto anche nella concessione n

**SUPERFICI NETTE:**

- 1) Soggiorno mq 30,23
- 2) Pranzo mq 17,50
- 3) Angolo cottura mq 4
- 4) Letto 1 mq 18,80
- 5) Disimpegno mq 8,28
- 6) Bagno 1 mq 8,70
- 7) Bagno 2 mq 7,88
- 8) stanza abusiva mq 15,64

L'immobile è in zona periferica.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1997 al 04/02/2008	1/1 VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO CANTINA-GARAGE ABITAZIONE (n. F02510.1/1997)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 358, Sub. 7-5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 103 escluse aree scoperte mq <b>Rendita € 511,29</b> Piano terra Graffato si

La particella 358 sub cat A/2 Ulu graffata (corte) 5  
 VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997  
 - DIVISIONE AMPLIAMENTO CANTINA-GARAGE ABITAZIONE (n. F02510.1/1997).  
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2015  
 Pratica n. RM0526744 in atti dal 28/07/2015  
 -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009  
 Pratica n. RM1032827 in atti dal 12/07/2009  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173775.1/2009)  
 2. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
 ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 57277 -  
 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con  
 Modello Unico n. 4825.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in  
 atti dal 14/02/2008

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	358	7-5		A2	2	5.5	103 escluse aree scoperte mq	<b>511,29 €</b>	terra	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale

è stata realizzata con regolare licenza edilizia 9574 in data 19/07/1968 (costruzione casa colonica) n di protocollo 9521;

Successivamente è stata presentata una variante alla licenza edilizia n 9574/v, prot, n 16538 del 18/10/1969 per la realizzazione di una casa, a condizione che il piano terra sia adibito a cantina. Dai rilievi effettuati sull'immobile staggito esistono delle variazioni di spostamento dell'angolo cottura sempre internamente alla sagoma del fabbricato.

Ampliamento non autorizzato di una stanza pari a mq netti 15,64 costruita in aderenza alla costruzione al di fuori della sagoma presente in catasto.

Comunque, è stata realizzata con regolare licenza edilizia 9574 in data 19/07/1968 (costruzione casa colonica) n di protocollo 9521;

Successivamente è stata presentata una variante alla licenza edilizia n 9574/v, prot, n 16538 del 18/10/1969 per la realizzazione di una casa, a condizione che il piano terra sia adibito a cantina. in difformità alla destinazione d'uso della planimetria catastale presente in catasto che ha una destinazione residenziale che non è rispondente alla destinazione urbanistica oggetto della concessione in sanatoria n2543/s del15/07/1993 che riporta la destinazione a cantina, garage, magazzino e ripostiglio.



## PRECISAZIONI

---

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa

## PATTI

---

L'Immobile é abitato dall'esecutato, non vi sono contratti di locazione.



## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.

## PARTI COMUNI

---

L'intera palazzina oggetto di pignoramento in cui è inserita l'unità immobiliare appartiene all'esecutato, ha in comune la scala di accesso al piano primo

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione è stata rilevata la servitù di uso civico pascolo e cipollaro, gravante sul bene pignorato, in data 07/07/93 per l'affrancazione uso civico di pascolo e cipollaro è stato effettuato il deposito salvo conguaglio di Lire 2.040.000 versati su c/c n 716.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante mista c. a. e in blocchetti di tufo, rifinita con intonaco civile tinteggiato, e portico (parete esterna, in pezzame di travertino. È composto di due piani fuori terra e soffitta, per un'altezza complessiva di ml 6,40.

Gli Impianti non sono muniti di certificazioni, Gli infissi sono in legno, le persiane in ferro verniciato.

La pavimentazione è in marmettoni di cemento 20x40 in tutte le stanze; i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in monocottura. L'impianto di smaltimento dei liquami è assicurato dalla Fossa Imhof ed evapotraspirazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie in separazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/05/1969 al 04/02/2008	Diritto di: Proprieta' proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Galiani	28/05/1969	15888	340
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Albano Laziale	07/06/1969		
Dal 04/02/2008 al 28/01/2023	[REDACTED] proprietario per diritto di usufrutto 1/1. In regime di separazione dei beni. [REDACTED] proprietario per diritto di nuda proprietà 1/2. [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/02/2008	57.277	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	13/02/2008	4825	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Come certificato dall'Avv. E. Santilli:

**Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.**

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da garanzia debito Equitalia gerit S.p.A.

Iscritto a Roma 2 il 23/03/2010

Reg. gen. 3482 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1 usufrutto

**Importo: € 199.210,61**

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 2 il 15/07/2022

Reg. gen. 5308 - Reg. part. 37401

Quota: 1/1 usufrutto

**Importo: € 17.440,16**

A favore di [REDACTED], Equitalia Gerit S.p.a.,

Formalità a carico della procedura

**Interessi: € 6.658,75**

Note: Sul diritto di usufrutto - **Non è stato effettuato l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara-Mazzamagno.

E' inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017);

Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani;

Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1;

Nelle NTA è normato nell'art. 8a

NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44

SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53

SUPERFICIE FONDARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170

B) SUPERFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è munito di abitabilità.

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, la sottoscritta CTU in data 15/12/2022 prot. 82123 a mezzo pec ha inviato al Comune di Marino la richiesta di accesso agli atti, richiesta rinnovata e inserita in piattaforma dietro richiesta del Comune in data 12/01/2023; La palazzina oggetto di valutazione è stata realizzata con regolare licenza edilizia 9574 in data 19/07/1968 (costruzione casa colonica) n di protocollo 9521; Successivamente è stata presentata una variante alla licenza edilizia n 9574/v, prot, n 16538 del 18/10/1969

per la realizzazione di una casa, a condizione che il piano terra sia adibito a cantina. Viene presentata in data 26/04/1986 prot n 012125 la domanda di sanatoria, in data 20/02/1993 prot. n 04411, viene presentato l'elaborato grafico in base alla Legge 47/85, la commissione edilizia in data 02/04/1993 ha espresso parere favorevole. La concessione in sanatoria viene rilasciata n 2543/s in data 15/07/1993, per un fabbricato residenziale per modifiche alla sagoma "ampliamento del piano terra, più piano primo più sottotetto praticabile"

Il progetto allegato alla concessione in sanatoria presenta delle difformità a quanto realizzato, il piano terra non ha effettuato nessun cambio di destinazione in quanto da progetto risulta con destinazione Cantina, anche per il piano sottotetto la destinazione prevista in progetto è a soffitta e non residenziale come in effetti è utilizzato.

L'appartamento contraddistinto con il lotto n1 è individuato in catasto al foglio n 39 part. 358 sub 7-5 graffata sita in Marino Rm via Giovanni XXIII, n 4, interno 1 piano terra negli elaborati presentati risulta come destinazione urbanistica a cantina come da prescrizione inserita nella licenza edilizia n 9574 rilasciata nel 1968 e successiva variante n 2543/s rilasciata in data 15/07/1993. E' inserito nelle NTA del Comune di Marino nel Piano di recupero urbanistico ed edilizio dei fabbricati abusivi a carattere diffuso articolo 5 delle NTA dove è consentito derogare alle norme generali indicate nell'art. 5 del vigente PRG e da quanto indicato nelle singole zone. Zona B

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero immobile è occupato dai familiari dell'esecutato, dalla documentazione non risultano essere presenti oneri e vincoli condominiali

## **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

L'avv. incaricato E. Santilli nella relazione depositata riporta i seguenti dati:

**Il precetto veniva notificato, in quanto l'atto non veniva ritirato presso l'Ufficio Postale, al Sig. ██████████, in data 21.05.22, il CAD veniva depositato nella cassetta delle lettere in data 10.05.22, per la somma complessiva di € 24.489,31 - il pignoramento veniva notificato mediante consegna a mani del suddetto ██████████, in data 15.07.2022, nei termini di legge. L'atto veniva consegnato dall'ufficiale Giudiziario in data 08.09.2022 e si provvedeva all'iscrizione a ruolo in data 14.09.22. L'istanza di vendita veniva depositata in data 27.09.22, la nota di trascrizione veniva depositata in data 24.10.22 - quindi venivano rispettati i termini di legge. Gli atti sono stati depositati in copie conformi.**

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22

ed è completa.

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare gli immobili in maniera inequivocabile;

**La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi e corrispondenti a ciò che risulta dalla documentazione prodotta. La nota di trascrizione è stata depositata in data 24.10.2022.**

**Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.**

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
VIA GIOVANNI XXIII, 4  
MARINO (RM)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Distacco su corte comune del fabbricato su due lati laterali ed uno sul prospetto principale che lato via Giovanni XXIII. N 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Neta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,66 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	2,90 m	terra
Veranda	4,32 mq	4,32 mq	0,95	4,10 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	13,68 mq	13,68 mq	0,18	2,46 mq	2,90 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>132,26 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è conforme alla planimetria catastale.

**SUPERFICI NETTE:**

- 1) Soggiorno mq 28,08
- 2) cucina mq 14,04
- 3) Letto 1 mq 17,06
- 4) Letto 2 mq 12,16
- 5) Disimpegno mq 10,80
- 6) Bagno 1 mq 7,20
- 7) veranda mq 4,32
- 8) Balcone mq 13,68

L'immobile è in zona periferica.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>08/09/1997</b> al <b>04/02/2008</b>	1/1 VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO CANTINA-GARAGE ABITAZIONE (n. F02510.1/1997)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 358, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 mq <b>Rendita € 542,28</b> Piano primo Graffato no

Concessione in sanatoria n 2543/s in data 15/07/1993.

La particella 358 sub cat A/2 UI g

VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997

- DIVISIONE AMPLIAMENTO CANTINA-GARAGE ABITAZIONE (n. F02510.1/1997).

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2015

Pratica n. RM0526744 in atti dal 28/07/2015

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009

Pratica n. RM1032827 in atti dal 12/07/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173775.1/2009)

2. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale GAMBERALE

ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 57277 -

DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con

Modello Unico n. 4825.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in

atti dal 14/02/2008



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>				<b>catastale</b>			
	39	358	8		A2	3	55	111 scoperte mq	<b>542,28 €</b>	primo	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Corrispondenza catastale**

risponde all'impianto catastale ed al progetto concessione in sanatoria n 2543/s in data 15/07/1993.

### **PRECISAZIONI**

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **PATTI**

L'Immobile é abitato dalla madre dall'esecutato, non vi sono contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.

### **PARTI COMUNI**

L'intera palazzina oggetto di pignoramento in cui è inserita l'unità immobiliare appartiene all'esecutato per il solo usufrutto, ha in comune la scala di accesso con le altre unità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalla documentazione è stata rilevata la servitù di uso civico pascolo e cipollaro, gravante sul bene pignorato, in data 07/07/93 per l'affrancazione uso civico di pascolo e cipollaro è stato effettuato il deposito salvo conguaglio di Lire 2.040.000 versati su c/c n 716.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Struttura portante mista c. a. e in blocchetti di tufo, rifinita con intonaco civile tinteggiato, e portico (parete esterna, in pezzame di travertino. È composto di due piani fuori terra e soffitta, per un'altezza complessiva di ml 6,40.

Gli Impianti non sono muniti di certificazioni, Gli infissi sono in legno, le persiane in ferro verniciato.

La pavimentazione è in marmettoni di cemento 20x40 in tutte le stanze; i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in monocottura. L'impianto di smaltimento dei liquami è assicurato dalla Fossa Imhof ed evapotraspirazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie in separazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 28/05/1969 al 04/02/2008		<b>donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Franco Galiani	28/05/1969	15888	340	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Albano Laziale	07/06/1969					
Dal 04/02/2008 al 28/01/2023	<p>██████████ ██████████ ██████████ proprietario per diritto di usufrutto 1/1. In regime di separazione dei beni. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per diritto di nuda proprietà 1/2. ██████████ ██████████ ██████████ Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████</p>	<b>Atto di donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Alex Gamberale	04/02/2008	57.277		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 2	13/02/2008	4825		
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

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.

Come certificato dall'Avv. E. Santilli:

Sussiste continuità **nelle trascrizioni per l'intero ventennio**.

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **ipoteca legale** derivante da garanzia debito Equitalia gerit S.p.A.  
Iscritto a Roma 2 il 23/03/2010  
Reg. gen. 3482 - Reg. part. 3482  
Quota: 1/1 usufrutto  
**Importo: € 199.210,61**
- **pignoramento** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 2 il 15/07/2022  
Reg. gen. 5308 - Reg. part. 37401  
Quota: 1/1 usufrutto  
**Importo: € 17.440,16**  
A favore di [REDACTED], Equitalia Gerit S.p.a.,  
**Interessi: € 6.658,75**  
Note: Sul diritto di usufrutto - **Non è stato effettuato l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**



L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara-Mazzamagno.

E' inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017);

Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani;

Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1;

Nelle NTA è normato nell'art. 8a

NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44

SUPERFICIE FONDARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53

SUPERFICIE FONDARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170

B) SUPERFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.



Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, la sottoscritta CTU in data 15/12/2022 prot. 82123 a mezzo pec ha inviato al Comune di Marino la richiesta di accesso agli atti, richiesta rinnovata e inserita in piattaforma dietro richiesta del Comune in data 12/01/2023; La palazzina oggetto di valutazione è stata realizzata con regolare licenza edilizia 9574 in data 19/07/1968 (costruzione casa colonica) n di protocollo 9521; Successivamente è stata presentata una variante alla licenza edilizia n 9574/v, prot, n 16538 del 18/10/1969 per la realizzazione di una casa, a condizione che il piano terra sia adibito a cantina. Viene presentata in data 26/04/1986 prot n 012125 la domanda di sanatoria, in data 20/02/1993 prot. n 04411, viene presentato l'elaborato grafico in base alla Legge 47/85, la commissione edilizia in data 02/04/1993 ha espresso parere favorevole. La concessione in sanatoria viene rilasciata n 2543/s in data 15/07/1993, per un fabbricato residenziale per modifiche alla sagoma "ampliamento del piano terra, più piano primo più sottotetto praticabile"

L'appartamento contraddistinto con il lotto n 2 è individuato in catasto al foglio n 39 part. 358 sub 8 sita in Marino Rm via Giovanni XXIII, n 4, interno 2 piano primo negli elaborati presentati risulta come destinazione urbanistica residenziale, ed è rispondente alla concessione n 2543/s in data 15/07/1993.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero immobile è occupato dai familiari dell'esecutato, non è soggetto a regolamenti o vincoli e non presenti o documentati oneri e vincoli condominiali.

#### **LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

L'avv. incaricato E. Santilli nella relazione depositata riporta i seguenti dati:

Il precetto veniva notificato, **in quanto l'atto non veniva ritirato presso l'Ufficio Postale, al Sig. ██████████**, in data 21.05.22, il CAD veniva depositato nella cassetta delle lettere in data 10.05.22, per la somma **complessiva di € 24.489,31** - il pignoramento veniva notificato mediante consegna a mani del suddetto ██████████, **in data 15.07.2022, nei termini di legge. L'atto veniva consegnato dall'ufficiale Giudiziario in data 08.09.2022 e si provvedeva all'iscrizione a ruolo in data 14.09.22. L'istanza di vendita veniva depositata in data 27.09.22, la nota di trascrizione veniva depositata in data 24.10.22** – quindi venivano rispettati i termini di legge. Gli atti sono stati depositati in copie conformi.

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa.

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare gli immobili in maniera inequivocabile;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi e corrispondenti a ciò che risulta dalla documentazione prodotta. La nota di trascrizione è stata depositata in data 24.10.2022.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
VIA GIOVANNI XXIII, 4  
MARINO (RM)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Distacco su corte comune del fabbricato su due lati laterali ed uno sul prospetto principale che lato via Giovanni XXIII. N 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	109,13 mq	139,74 mq	0,33	46,11 mq	2,20 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile staggiato è difforme non nella sagoma esterna, presenta al suo interno una diversa destinazione catastalmente ha destinazione residenziale nel progetto di condono Legge 47/85 la destinazione è a soffitta.

**SUPERFICI NETTE:**

- 1) Soggiorno mq 26,00
- 2) Letto 1 mq 15,60
- 3) Disimpegno mq 2,25
- 4) Letto 2 mq 13,20
- 5) Bagno mq 8,76
- 6) Bagno 1 mq 9,50



L'immobile è in zona periferica. Nella concessione in sanatoria rilasciata la destinazione d'uso è soffitta quindi, in contrasto con quanto realizzato e accatastato che riporta Mansarda, la stessa dichiara catastalmente di avere un'altezza massima di m 2.20 e un'altezza minima di 0,40 come risulta dai progetti depositati. per cui non raggiunge l'altezza consentita per gli edifici residenziali nelle zone a servizio (bagni, corridoi, cucine) h= 2,50 (zone giorno, soggiorno e stanze da letto, studio) altezza minima 2,70

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1997 al 04/02/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 358, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 104 mq <b>Rendita € 371,85</b> Piano secondo

La particella 358 sub cat A/2 Ulu graffata (corte) 5  
**VARIAZIONE** del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997  
 - DIVISIONE AMPLIAMENTO CANTINA-GARAGE ABITAZIONE (n. F02510.1/1997).  
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2015  
 Pratica n. RM0526744 in atti dal 28/07/2015  
 -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009  
 Pratica n. RM1032827 in atti dal 12/07/2009  
**VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 173775.1/2009)  
 2. Atto del 04/02/2008 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
 ALEX Sede MARINO (RM) Repertorio n. 57277 -  
 DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con  
 Modello Unico n. 4825.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in  
 atti dal 14/02/2008

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	358	9		A2	2	4	103 escluse aree	<b>371,85 €</b>	secondo		

								scoperte mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati sull'immobile staggito non sono presenti delle variazioni internamente alla sagoma del fabbricato.

### **PRECISAZIONI**

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa

### **PATTI**

L'Immobile é abitato dall'esecutato, non vi sono contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.

### **PARTI COMUNI**

L'intera palazzina oggetto di pignoramento in cui è inserita l'unità immobiliare appartiene all'esecutato, ha in comune la scala di accesso al piano primo

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalla documentazione è stata rilevata la servitù di uso civico pascolo e cipollaro, gravante sul bene pignorato, in data 07/07/93 per l'affrancazione uso civico di pascolo e cipollaro è stato effettuato il deposito salvo conguaglio di Lire 2.040.000 versati su c/c n 716.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Struttura portante mista c. a. e in blocchetti di tufo, rifinita con intonaco civile tinteggiato, e portico (parete esterna, in pezzame di travertino. È composto di due piani fuori terra e soffitta, per un'altezza complessiva di ml 6,40.

Gli Impianti non sono muniti di certificazioni, Gli infissi sono in legno, le persiane in ferro verniciato.

La pavimentazione è in marmettoni di cemento 20x40 in tutte le stanze; i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in monocottura. L'impianto di smaltimento dei liquami è assicurato dalla Fossa Imhof ed evapotraspirazione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie in separazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non esegutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1969 al 04/02/2008		<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Galiani	28/05/1969	15888	340
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Albano Laziale	07/06/1969				
Dal 04/02/2008 al 28/01/2023	<p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ proprietario per diritto di usufrutto 1/1. In regime di separazione dei beni. ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ proprietario per diritto di nuda proprietà 1/2. ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA} ██████████</p>	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/02/2008	57.277	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	13/02/2008	4825	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

Come certificato dall'Avv. E. Santilli:

Sussiste continuità nelle **trascrizioni per l'intero ventennio**.

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da garanzia debito Equitalia gerit S.p.A.  
Iscritto a Roma 2 il 23/03/2010  
Reg. gen. 3482 - Reg. part. 3482  
Quota: 1/1 usufrutto  
**Importo: € 199.210,61**
- **pignoramento** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 2 il 15/07/2022  
Reg. gen. 5308 - Reg. part. 37401  
Quota: 1/1 usufrutto  
**Importo: € 17.440,16**  
A favore di ██████████, Equitalia Gerit S.p.a.,  
**Interessi: € 6.658,75**  
Note: Sul diritto di usufrutto - **Non è stato effettuato l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara-Mazzamagno.

È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017);

Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani;

Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1;

Nelle NTA è normato nell'art. 8a

NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44

SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53

SUPERFICIE FONDIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170

B) SUPERFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è munito di agibilità.

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, la sottoscritta CTU in data 15/12/2022 prot. 82123 a mezzo pec ha inviato al Comune di Marino la richiesta di accesso agli atti, effettuata la ricerca non è presente nessun

elaborato, concessione o sanatoria sul fabbricato oggetto di perizia.

La palazzina oggetto di valutazione è stata realizzata con regolare licenza edilizia 9574 in data 19/07/1968 (costruzione casa colonica) n di protocollo 9521;

Successivamente è stata presentata una variante alla licenza edilizia n 9574/v, prot, n 16538 del 18/10/1969 per la realizzazione di una casa, a condizione che il piano terra sia adibito a cantina. Viene presentata in data 26/04/1986 prot n 012125 la domanda di sanatoria, in data 20/02/1993 prot. n 04411, viene presentato l'elaborato grafico in base alla Legge 47/85, la commissione edilizia in data 02/04/1993 ha espresso parere favorevole. La concessione in sanatoria viene rilasciata n 2543/s in data 15/07/1993, per un fabbricato residenziale per modifiche alla sagoma "ampliamento del piano terra, più piano primo più sottotetto praticabile"

Il progetto allegato alla concessione in sanatoria presenta delle difformità a quanto realizzato, il piano secondo non ha effettuato nessun cambio di destinazione in quanto, da progetto risulta con destinazione soffitta, utilizzato e rifinito come residenziale.

L'appartamento contraddistinto con il lotto n 3 è individuato in catasto al foglio n 39 part. 358 sub 9 sita in Marino Rm via Giovanni XXIII, n 4, interno 3 piano secondo negli elaborati presentati risulta come destinazione urbanistica a soffitta come risulta dalle varie autorizzazioni licenza edilizia n 9574 rilasciata nel 1968 e successiva variante n 2543/s rilasciata in data 15/07/1993. E' inserito nelle NTA del Comune di Marino nel Piano di recupero urbanistico ed edilizio dei fabbricati abusivi a carattere diffuso articolo 5 delle NTA dove è consentito derogare alle norme generali indicate nell'art. 5 del vigente PRG e da quanto indicato nelle singole zone. Zona B e dall'art. 6

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'intero immobile è occupato dai familiari dell'esecutato, dalla documentazione non risultano essere presenti oneri e vincoli condominiali.

#### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

L'avv. incaricato E. Santilli nella relazione depositata riporta i seguenti dati:

**Il precetto veniva notificato, in quanto l'atto non veniva ritirato presso l'Ufficio Postale, al Sig. ██████████, in data 21.05.22, il CAD veniva depositato nella cassetta delle lettere in data 10.05.22, per la somma complessiva di € 24.489,31 - il pignoramento veniva notificato mediante consegna a mani del suddetto ██████████, nei termini di legge. L'atto veniva consegnato dall'ufficiale Giudiziario in**

data 08.09.2022 e si provvedeva all'iscrizione a ruolo in data 14.09.22. L'istanza di vendita veniva depositata in data 27.09.22, la nota di trascrizione veniva depositata in data 24.10.22 – quindi venivano rispettati i termini di legge. Gli atti sono stati depositati in copie conformi.

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa.

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare gli immobili in maniera inequivocabile;

**La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi e corrispondenti a ciò che risulta dalla documentazione prodotta.** La nota di trascrizione è stata depositata in data 24.10.2022.

**Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.**

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

**TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
VIA GIOVANNI XXIII, 4  
MARINO (RM)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

Distacco su corte comune del fabbricato su due lati laterali ed uno sul prospetto principale che lato via Giovanni XXIII, 4

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	115,96 mq	125,28 mq	1,00	125,28 mq	2,70 m	terra
Giardino	394,40 mq	380,48 mq	0,18	68,49 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>193,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>193,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile staggito è da quanto risulta dagli atti visionati e richiesti al Comune di Marino è completamente abusivo,

L'immobile contraddistinto con il lotto n 4 avente in catasto una destinazione ufficio, studio e laboratorio non conforme a quanto previsto e descritto nelle Norme di piano che prevede per il recupero delle aree abusive prive di titolo non è ammissibile la sanatoria.

**SUPERFICI NETTE:**

- 1) ingresso mq 16,70
- 2) wc n 1 mq 2,80
- 3) wc 2 mq 2,4
- 4) Studio mq 13,40
- 5) Laboratorio mq 14,00
- 6) dis 1 mq 4,70
- 7)lab 2 mq 27,40
- 8)Ufficio mq 16,20
- 9)Deposito mq 18,36

Superficie netta mq 115,96

Superficie Lorda mq 125,28

L'immobile è in zona periferica. ed essendo completamente privo di autorizzazione secondo quanto previsto dalle NTA art 30 non può essere sanato, pertanto viene valutata l'area, il lotto se pur rientrante nei piani di recupero non può essere oggetto di edificazione, secondo il piano adottato per cui l'intera area è stata valutata come giardino.

**Per la stima dell'immobile** in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede **alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1997 al 12/07/2009	(deriva dall'atto 1) VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997 [REDACTED] [REDACTED] dal 04/02/2008 Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 39/358/7 (n. F02511.1/1997) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 358, Sub. 6/10 Categoria C3 Cl.1, Cons. 115 Superficie catastale 115 mq <b>Rendita € 599,86</b> Piano terra Graffato si

	701/94)	
Dal <b>08/09/1997</b> al <b>28/07/2015</b>	<p>1/1 VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 39/358/7 (n. F02511.1/1997)            VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 39/358/7 (n. F02511.1/1997)            Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2015 Pratica n. RM0526745 in atti dal 28/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 159762.1/2015)</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 39, Part. 358, Sub. 10/6            Categoria C3            Cl.1, Cons. 115  <b>Rendita € 599,86</b>            Piano terra            Graffato si</p>
Dal <b>12/07/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	<p>██████████            ██████████            ██████████ dal 04/02/2008            Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 39, Part. 358, Sub. 6/10            Categoria C3            Cl.1            Superficie catastale 115 mq  <b>Rendita € 599,86</b>            Piano terra            Graffato si</p>

La particella 358 sub cat C/3 Ulu graffata (corte)  
 VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997

- VARIAZIONE del 08/09/1997 in atti dal 08/09/1997  
 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 39/358/7 (n. F02511.1/1997)  
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009  
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2015  
 Pratica n. RM0526744 in atti dal 28/07/2015
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009  
 Pratica n. RM1032827 in atti dal 12/07/2009  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173775.1/2009)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	358	6-10		C3	1		115 mq	<b>599,86 €</b>	terra	si

**Corrispondenza catastale**  
 ASTE GIUDIZIARIE.IT

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di autorizzazioni. La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato.



#### PRECISAZIONI

---

La documentazione catastale, consistente nel Certificato notarile sostitutivo, veniva depositata in data 24.10.22 ed è completa

#### PATTI

---

L'immobile è in stato di abbandono, non vi sono contratti di locazione.



#### STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta non utilizzato ed in pessimo stato di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

---

L'intera palazzina che si compone di un piano terra, con copertura piana, oggetto di pignoramento appartiene all'esecutato, per diritto di usufrutto

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione è stata rilevata la servitù di uso civico pascolo e cipollaro, gravante sul bene pignorato, in data 07/07/93 per l'affrancazione uso civico di pascolo e cipollaro è stato effettuato il deposito salvo conguaglio di Lire 2.040.000 versati su c/c n 716.



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante mista c. a. e in blocchetti di tufo, rifinita con intonaco civile tinteggiato, L'impianto di smaltimento dei liquami è assicurato dalla Fossa Imhof ed evapotraspirazione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta attualmente non utilizzato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie in separazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non eseguiti.



#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1969 al 04/02/2008		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Diritto di: Proprietà' proprietario per (1/1). Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Franco Galiani	28/05/1969	15888	340
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Albano Laziale	07/06/1969		
Dal 04/02/2008 al 28/01/2023	██████████ ██████████ proprietario per diritto di usufrutto 1/1. In regime di separazione dei beni. ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per diritto di nuda proprietà 1/2. ██████████ ██████████ Diritto di: Nuda proprietà' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/02/2008	57.277	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	13/02/2008	4825	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Come certificato dall'Avv. E. Santilli:

**Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.**

Dunque, vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sui beni pignorati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



**ipoteca legale** derivante da garanzia debito Equitalia gerit S.p.A.

Iscritto a Roma 2 il 23/03/2010

Reg. gen. 3482 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1 usufrutto

**Importo: € 199.210,61**

**pignoramento** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 2 il 15/07/2022

Reg. gen. 5308 - Reg. part. 37401

Quota: 1/1 usufrutto

**Importo: € 17.440,16**

A favore di [REDACTED], Equitalia Gerit S.p.a.,

**Interessi: € 6.658,75**

Note: Sul diritto di usufrutto - Non è stato effettuato l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscare-Mazzamagno.

È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017);

Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani; Gli immobili risultano realizzati anche in funzione delle schede catastali depositate in data 08/09/1997, prima della circolare del 2021 emessa dal ministero dei beni culturali.

Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1;

Nelle NTA è normato nell'art. 8a

NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44

SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53

SUPERFICIE FONDIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170

B) SUPERFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1

C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

art. 5- 6 -30.

L'art. 6 delle NTA in particolare stabilisce la seguente Norma " gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definitivo. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della Legge 28/02/1985 n 47 e successive modifiche e

**integrazioni.** "In particolare per l'art. 30 punto f regola la seguente norma: Le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, la sottoscritta CTU in data 15/12/2022 prot. 82123 a mezzo pec ha inviato al Comune di Marino la richiesta di accesso agli atti, richiesta rinnovata e inserita in piattaforma dietro richiesta del Comune in data 12/01/2023; La palazzina oggetto di valutazione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia

L'immobile contraddistinto con il lotto n4 è individuato in catasto al foglio n 39 part. 358 sub 10-6 graffata sita in Marino Rm via Giovanni XXIII, n 4, interno 1 piano terra non risultano elaborati o progetti presentati agli organi competenti per il rilascio di nessun titolo autorizzativo, ad eccezione dell'inserimento catastale a uffici; laboratori studi e deposito; sul piano urbanistico pur rientrando nei piani di recupero rigenerazione urbana sempre zona BS non essendo presente nessuna autorizzazione né licenza o concessione in sanatoria non può essere oggetto di sanatoria. È inserito nelle NTA del Comune di Marino nel Piano di recupero urbanistico ed edilizio dei fabbricati abusivi a carattere diffuso articolo 5 delle NTA dove è consentito derogare alle norme generali indicate nell'art. 5 del vigente PRG e da quanto indicato nelle singole zone. Zona B.  
Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*



Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'intero immobile non è occupato ed è in stato di semiabbandono, dalla documentazione non risultano essere presenti oneri e vincoli condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

## LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

Identificato al catasto Fabbricati- Fg. 39, Part. 358, Sub. 7-5, Categoria A2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: **€ 241.452,90**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un quattro lotti così **costituiti: LOTTO n 01 • Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Giovanni XXIII 4 int. 1 piano terra catastalmente individuato al foglio n° 39 part. 358 sub 7-5 unità graffata;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1) a [REDACTED], per Valore di stima del bene: **€/mq 1.800,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone simili,

### VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ

Primo semestre 2022

Valore minimo	€/mq 1.600,00
Valore massimo	€/mq 2.350,00
Valore medio unitario di mercato	€/mq 1.975,00
Valore medio	€/mq 1.975,00

Valore normale unitario OMI= **€/mq 1.645,00**  
 Coefficiente riduttivo OMI = 0,700  
 Valore corretto OMI= **€/mq 1.645,00**

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto **€ 1.058,08**  
 Reddito annuo **€ 12.696,96**

Detrazioni Quote di affitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale **percentuale di detrazione 14% € 12.696,96 \* - 14% = € 10.919,58**

RN Capitalizzazione

Valore attuale  $V_0 = RN/r$   $V_0 = 10.919,58 / 0.0385 =$  **€ 283.625,45**

la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-

### TABELLA RIEPILOGATIVA

**VALORE MEDIO OMI €/mq 1.975,00\*132,26 = € 261.213,50**  
**VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 2.350,00 x 0,70 x 132,46 = € 217.567,70**  
**VALORE CAPITALIZZAZIONE € 10.919,58 / 0,0385 = € 283.625,45**  
**VALORE DI MERCATO € 1.700,00 x 132,26 = € 224.842,00**  
 sommano **€ 987.248,65**  
**Sommano € 987.248,65 / 4 = € 246.812,16**

**€ 246.812,16 / 132,26 = €/mq 1.866,11 arrotondati a €/mq 1.800,00**

L'immobile deve essere oggetto di sanatoria Visto che la proprietà è inserita nel piano di recupero urbanistico ed edilizio, secondo quanto previsto nelle NTA art. 5, art. 6 art. 11 Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle seguenti norme. Art 30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T	206,37 mq	1.800,00 €/mq	€ 371.466,00	65,00%	€ 241.452,90
Valore di stima:					€ 241.452,90

Valore di stima: € 241.452,90



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valutazione dell'immobile sulla base della destinazione assentita pari a -0.50% del valore <b>residenziale € 185733,00 valore usufrutto € 120.726,45</b>	50,00	%

Valore finale di stima: € 120.726,45

L'immobile contraddistinto in catasto al foglio n 39 part. 358 sub 7 categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, interno 1 piano terra, Nelle varie concessioni inclusa la sanatoria Legge 47/85 riporta la destinazione urbanistica come cantina e magazzino. Oltre all'abuso non sanato della realizzazione in aderenza di un ampliamento.

Valutazione dell'immobile sulla base della destinazione assentita pari a -0.50% del valore residenziale pari a € **371.466,00 valore usufrutto x5% x 13(coefficiente età) = € 241.452,90**

**Cantina pari a € 185.733,00 valore usufrutto x5% x 13(coefficiente età) = € 120.726,45 secondo l'art 6 delle NTA recita "Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della variante al PRG, o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se in contrasto con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del piano, possono subire trasformazioni e modifiche anche con demolizione ricostruzione senza aumento di cubatura e superficie assentite.**

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. (Condono edilizio concessione in sanatoria n 2543/s rilasciata in data 15/07/1993)

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di **stima del bene: € 154.744,20**

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un quattro lotti così costituiti:

LOTTO n 02

•**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1 L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) **Valore di stima del bene: € 154.744,20 La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un quattro lotti così costituiti: LOTTO n 02 • Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Giovanni XXIII 4 int. 2 piano primo catastalmente individuato al foglio n° 39 part. 358 sub 8; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1) a [REDACTED], per Valore di stima del bene: €/mq 1.800,00 Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base

delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone simili,



### VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ

Primo semestre 2022	
Valore minimo	€/mq 1.600,00
Valore massimo	€/mq 2.350,00
Valore medio unitario di mercato	€/mq 1.975,00
<b>Valore medio €/mq 1.645,00</b>	<b>VNU=V min+ (V max - Vmin) x K 0</b>
Valore normale unitario OMI=	€/mq 1.645,00
Coefficiente riduttivo OMI = 0,700	
Valore corretto OMI=	€/mq 1.645,00

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:	
Reddito mensile presunto	€ 1.058,08
Reddito annuo	€ 12.696,96
Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%	
Costo dei servizi dati dal proprietario 4%	
Quote di amministrazione 3%	
Quote di assicurazione e deperimento 3%	
<b>Totale percentuale di detrazione 14%</b>	<b>€ 12.696,96 * - 14% = € 10.919,58</b>
RN Capitalizzazione	
Valore attuale Vo = RN/r Vo= 10.919,58 /0.0385 =	<b>€283.625,45</b>

la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-



### TABELLA RIEPILOGATIVA

**VALORE MEDIO OMI €/mq 1.975,00\*132,26 = € 261.213,50**  
**VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 2.350,00 x 0,70 x 132,46 =€ 217.567,70**  
**VALORE CAPITALIZZAZIONE € 10.919,58 /0,0385 = € 283.625,45**  
**VALORE DI MERCATO € 1.700,00 x 132,26 = € 224.842,00**  
 Sommano **€ 987.248,65**  
**€ 987.248,65/ 4= € 246.812,16**  
**€ 246.812,16/132,26 =€/mq 1.866,11 arrotondati a €/mq 1.800,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1	132,26 mq	1.800,00 €/mq	€ 238.068,00	65,00%	€ 154.744,20
				Valore di stima:	€ 154.744,20

Valore di stima: € 154.744,20

**Valore finale di stima: € 154.744,20**

### LOTTO 3

**Bene N° 3 -** Soffitta ubicata a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2

L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e soffitta, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 9, Categoria A2

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

**Valore di stima del bene: € 53.948,70**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un quattro lotti così **costituiti: LOTTO n 03 • Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Marino (RM) - via Giovanni XXIIIn 4 int. 3 piano secondo catastalmente individuato al foglio n° 39 part. 358 sub 9;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1) a [REDACTED], per Valore di stima del bene: **€/mq 1.800,00. La valutazione dell'immobile è stata effettuata sulla base della non sanabilità della soffitta**, il valore è stato espresso come dichiarato nelle varie autorizzazioni Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

## VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ

Primo semestre 2022	
Valore minimo	€/mq 1.600,00
<b>Valore massimo €/mq 2.350,00</b>	
Valore medio unitario di mercato	€/mq 1.975,00
Valore medio	€/mq 1.975,00
Valore normale unitario OMI=	€/mq 1.645,00
Coefficiente riduttivo OMI = 0,700	
Valore corretto OMI=	€/mq 1.645,00



## CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto	€ 1.058,08
Reddito annuo	€ 12.696,96
Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%	
Costo dei servizi dati dal proprietario 4%	
Quote di amministrazione 3%	
Quote di assicurazione e deperimento 3%	
<b>Totale percentuale di detrazione 14%</b>	<b>€ 12.696,96 * - 14% = € 10.919,58</b>

RN Capitalizzazione

Valore attuale  $V_0 = RN/r$   $V_0 = 10.919,58 / 0,0385 =$  **€ 283.625,45**

la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-

## TABELLA RIEPILOGATIVA

<b>VALORE MEDIO OMI €/mq 1.975,00*132,26 =</b>	<b>€ 261.213,50</b>
<b>VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 2.350,00 x 0,70 x 132,46 =</b>	<b>€ 217.567,70</b>
<b>VALORE CAPITALIZZAZIONE € 10.919,58 / 0,0385 =</b>	<b>€ 283.625,45</b>
<b>VALORE DI MERCATO € 1.700,00 x 132,26 =</b>	<b>€ 224.842,00</b>
sommano	<b>€ 987.248,65</b>
<b>€ 987.248,65 / 4 = € 246.812,16</b>	

**€ 246.812,16 / 132,26 = €/mq 1.866,11 arrotondati a €/mq 1.800,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione è stata effettuata sulla destinazione **A SOFFITTA**, presente nei progetti autorizzati e non secondo la destinazione registrata in catasto urbano che riporta categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2	46,11 mq	1.800,00 €/mq	€ 82.998,00	65,00%	€ 53.948,70
Valore di stima:					€ 53.948,70

Valore di stima: € 53.948,70

**Valore finale di stima: € 53.948,70**

#### LOTTO 4

**Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T

L'ufficio è parte di una palazzina composta di un unico piano, con copertura piana, inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Composto da: Studio più wc, con ingresso indipendente, 2 stanze adibite a laboratorio e wc con ingresso indipendente; un ufficio ed un deposito entrambi autonomi. H 2.70, Dall'accesso agli atti non risultano di permessi o sanatorie. Ed è stata realizzata abusivamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 6-10, Categoria C3, Graffato si

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

**Valore di stima del bene: € 64.350,63**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un quattro lotti così **costituiti: LOTTO n 04 • Bene N° 4** - uffici ubicato a Marino (RM) - via Giovanni XXIII 4 int. 1 piano terra catastalmente individuato al foglio n° 39 part. 358 sub 6/10 unità graffata;

**Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di usufrutto (1/1) a [REDACTED] per Valore di **stima del bene: €/mq Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base** delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

#### CONFRONTO DIRETTO.



La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone similari,

### VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ



#### valore area edificabile di mercato

Valore minimo €/mq 1.600,00  
Valore massimo €/mq 2.300,00  
Valore medio €/mq 1.950,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,600 (edificio in stato di abbandono) per cui la scelta

Valore **corretto OMI**= €/mq 1.170,00

€/mq 1170,00 x mq 193,77 = € 226.710,90 (valore ridotto per interventi necessari)

L'immobile deve essere oggetto di sanatoria Visto che la proprietà è inserita nel piano di recupero urbanistico ed edilizio, secondo quanto previsto nelle NTA art. 5, art. 6 art. 11 Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle seguenti norme. Art 30 punto f. Nelle zone BS1 sono presenti aree pressoché sature e il piano verrà attuato con PUA, densità abitativa 200ab/ha

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco, . (OMI valore **minimo di locazione €/mq\*mese 9- valore max €/mq\*mese 13,3 valore medio 9+13,3= 22,3/2 =11,15**

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, non vi sono molte richieste di locazione ad uso laboratori, uffici essendo una zona prettamente a carattere residenziale, dalla comparazione per zone similari è risultato che per **tipologie e quadrature che variano da 100 per quadratura 800€ a €750,00 per quadrature di 70 per un valore che varia da 8€/mq a 10,7 = valore medio 9,35** essendo l'edificio staggito in stato di abbandono il **valore medio di 9,35 €/mq \*mese viene abbattuto per il 40% per cui si ha: €/mq\*m 9,35-€/mq\*m 3,74= €/mq\*m 5,61 valore adottato**

#### Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto € 1.087,05

Reddito annuo € 13.044,60

Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 13.044,60 \*- 14% = € 11 218,36

RN Capitalizzazione

Valore **attuale Vo = RN/r Vo= € 11 218,36 /0.0385 = € 291.385,97**



la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-



## TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE MEDIO OMI €/mq 1.170,00\*mq 193,77 = € 226.710,90  
VALORE CAPITALIZZAZIONE ridotto del 30% per Opere Manut. Straordinaria € 291.385,97 =  
sommano € 518 096,87  
Sommano € 518 096,87 / 2 = € 259.048,44  
€ 259.048,44 / 193,77 = €/mq 1.336,89

## STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile il cui costo di demolizione riferito al prezzario della R.L 2022 (voce A03.01.001.a) "Demolizione totale dei fabbricati, sia per la parte interrata che per la parte fuori terra, a qualsiasi altezza, comprese le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere con travi in c.a. vuoto per pieno € 17,13 x 377 mc = € 6.458,01 " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

## CALCOLO DELLA DIFFERENZA TRA VALORE DEL TERRENO E SPESE DI DEMOLIZIONE DEL COSTRUITO

il valore del terreno basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone simili.

### valore area edificabile di mercato

Valore minimo €/mq 180,00  
Valore massimo €/mq 250,00  
Valore medio unitario di mercato €/mq 252,00

### valore area non edificabile di mercato

Valore minimo €/mq 40,00  
Valore massimo €/mq 60,00  
Valore medio €/mq 100,00 / 2 = €/mq 50,00

valore medio tra il valore medio del terreno edificabile e non edificabile

€/mq 252,00 + €/mq 50,00 = €/mq 302,00 / 2 = €/mq 151

€/mq 151,00 x mq 394,40 = € 59.540,40 a cui vanno sottratti i costi di demolizione € 6.458,01 = € 53.096,39

Valore dell'area cortilizia di scarsa appetibilità.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato. In presenza di immobili affetti da abusi non sanabili, si può procedere a determinare il valore del bene pignorato attraverso il metodo del "C.D. " valore d'uso. (rif. CRIFRES TREND Novembre 2015) in presenza di immobili affetti da abusi non sanabili, si può procedere a determinare il valore del bene pignorato attraverso il metodo del "C.D. " valore d'uso. Si tratta di un metodo di stima basato su ipotesi che non garantiscono all'acquirente per quale effettivo arco temporale possa beneficiare effettivamente dell'uso dell'immobile, restando comunque a suo carico l'onere della demolizione dei manufatti abusivi. Il modello di stima è il seguente:

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Comunque il Comune di Marino è dotato del "REGOLAMENTO DI DESTINAZIONE IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE EX ART. 31 COMMA 3 DEL DPR 380/01 ED OGGETTO DI SENTENZE DI CONDANNA PASSATE IN GIUDICATO" approvato con D.G. n. 24 del 1 marzo 2017.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che i tempi di demolizione per iter burocratici, ecc. non è ragionevole pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio. Utilizzando il valore locativo annuo netto determinato in precedenza con il procedimento di capitalizzazione del reddito, che corrisponde al canone di affitto stabilito dal Comune di Marino con D.G.C n 24 del 01/03/2017 il cui valore medio è dato dal minimo di 3€/mq\*m + max €/mq\*m 7,50 = €/mq\*m 5,25 La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

Af il valore finale del bene

al reddito netto annuo

€ 11 218,36

q il montante unitario

1+3%

n le annualità

10 anni

r il saggio di capitalizzazione

0.0385

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 11 218,36)  $q = 1+r = 1+0.03 = 1,03$

$Af = € 11 218,36 (1,03^{10} - 1) / 0.0385 = € 99.071,23$  arrotondato a € 99.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T	193,77 mq	510,92 €/mq	€ 99.000,97	65,00%	€ 64.350,63
Valore di stima:					€ 64.350,63

Valore di stima: € 64.350,63

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi per la demolizione immobile abusivo	6458,01	€

**Valore finale di stima: € 57.892,62**

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

Af il valore finale del bene

a reddito netto annuo

€ 11 218,36

q il montante unitario 1+3%

n le annualità 10 anni

r il saggio di capitalizzazione 0.0385

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 11 218,36)  $q = 1+r = 1+0.03 = 1,03$

$Af = € 11 218,36 (1,03^{10} - 1) / 0.0385 = € 99.071,23$  arrotondato a € 99.000,00

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.

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.

Genzano di Roma, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Zega Carla

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione del Delegato alla vendita (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza di proroga (Aggiornamento al 17/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - concessione di proroga (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - verbale 1 accesso (Aggiornamento al 09/01/2023)

- ✓ N° 5 Foto - Google Maps- ortofoto- foto piano primo int. 2 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Google maps- ortofoto- foto piano terra int. 1 (aggiornati al 09/01/2023) (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 6 Foto - foto esterne (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Google maps- ortofoto- foto piano terra C3 (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - storico ventennale foglio 39 part. 358 sub 5/7 appartamento piano terra (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - storico ventennale foglio 39 part. 358 sub 6/10 uffici e laboratori piano terra (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - storico ventennale foglio 39 part. 358 sub 9 appartamento piano 2 (soffitta) (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - storico ventennale foglio 39 part. 358 sub 8 appartamento piano 1 interno 2 (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - planimetria catastale foglio 39 part. 358 sub 5/7 appartamento piano terra (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - foglio 39 part. 358 sub 8 appartamento piano primo int.2 (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - foglio 39 part. 358 sub 9 appartamento piano secondo int.3 (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Appartamento (soffitta) foglio 39 part. 358 sub 6/10 uffici e laboratori piano terra (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - storico ventennale foglio 39 part. 358 sub 6/10 uffici e laboratori piano terra (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - foglio 39 part. 358 sub 6/10 uffici e laboratori piano terra (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - NTA comune di Marino (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - secondo sollecito accesso documentale (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ricevuta consegna accesso documentale sollecito (Aggiornamento al 12/01/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - registrazione protocollo (Aggiornamento al 16/12/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ricevuta di accettazione prima richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - prima richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - licenza edilizia 1968 n 9574 (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - progetto 1968 concessione edilizia n9574 (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 24 Altri allegati -- progetto 1969 concessione edilizia in variante n 9574/v (Aggiornamento al 06/01/2023)

- ✓ N° 26 Altri allegati - concessione in sanatoria Legge 47/85 n 5443/S (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - progetto in sanatoria Legge 47/85 (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 28 Altri allegati - concessione in sanatoria n 5443/S (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 29 Altri allegati - foto e pagamento - ricevute - bollettini- concessioni (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 30 Altri allegati - oblazioni (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - concessione in sanatoria (Aggiornamento al 06/01/2023)
- ✓ N° 32 Altri allegati - bozza di perizia (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 33 Altri allegati - pec pec accettazione avv. Pronti Silvia parte convenuta (Aggiornamento al 17/02/2023)
- ✓ N° 34 Altri allegati - seconda ricevuta consegna accesso agli atti comune di Marino (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 35 Altri allegati - consegna bozza avv. chiappini (Aggiornamento al 17/02/2023)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T  
L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 7-5, Categoria A2, Graffato **si L'immobile** viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara- Mazzamagno. È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017); Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani; Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1; Nelle NTA è normato nell'art. 8a NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44 SUPERFICIE FONFIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53 SUPERFICIE FONFIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170 B) SUPEFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

**Prezzo base d'asta: € 120.726,45**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1  
L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 8, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara- Mazzamagno. È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017); Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani; Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1; Nelle NTA è normato nell'art. 8a NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44 SUPERFICIE FONFIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53 SUPERFICIE FONFIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170 B) SUPEFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

**Prezzo base d'asta: € 154.744,20**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2  
L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e soffitta, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 9, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara- Mazzamagno. È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017); Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani; Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1; Nelle NTA è normato nell'art. 8a NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA

SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44 SUPERFICIE FONFIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53 SUPERFICIE FONFIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170 B) SUPEFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Prezzo base d'asta: € 53.948,70**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T

L'ufficio è parte di una palazzina composta di un unico piano, con copertura Piana, inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino. Composto da: Studio più wc, con ingresso indipendente, 2 stanze adibite a laboratorio e wc con ingresso indipendente; un ufficio ed un deposito entrambi autonomi. H 2.70, Dall'accesso agli atti non risultano di permessi o sanatorie. Ed è stata realizzata abusivamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 6-10, Categoria C3, Graffato si. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella variante puntuale dei nuclei spontaneamente sorti Nucleo n 1 Boscara- Mazzamagno. È inserita nel Perimetro Programmi di rigenerazione urbana (Art. 2 LR 7/2017); Vincoli paesaggistici presenti paesaggio degli insediamenti urbani; Gli immobili risultano realizzati anche in funzione delle schede catastali depositate in data 08/09/1997, prima della circolare del 2021 emessa dal ministero dei beni culturali. Nella variante è inserito nella zona B sottozona BS1; Nelle NTA è normato nell'art. 8a NUCLEO N°.1 BOSCARA-PALAVERTA-MAZZAMAGNA SUPERFICIE TERRITORIALE Ha. 41.44 SUPERFICIE FONFIARIA RESIDENZIALE Ha. 27,53 SUPERFICIE FONFIARIA NON RESIDENZIALE Ha 1.23 TOTALE Ha 28.170 B) SUPEFICIE A SPAZI PUBBLICI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Ha.2.58 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.1 C) SUPERFICI STRADALI STRADE -PIAZZE - VERDE STRADALE Ha 8.170 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24 ABITANTI INSEDIABILI N.°2317 DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI MQ/AB = 24 art. 5- 6 -30. L'art. 6 delle NTA in particolare stabilisce la seguente Norma " gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definitivo. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della Legge 28/02/1985 n 47 e successive modifiche e integrazioni. "In particolare per l'art. 30 punto f regola la seguente norma: Le costruzioni esistenti che superano i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque preceda la demolizione del manufatto esistente

**Prezzo base d'asta: € 57.892,62**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2022 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.726,45**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 7-5, Categoria A2, Graffato si	<b>Superficie</b>	206,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.		
<b>Vendita soggetta an IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie inseparazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non eseguiti.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.744,20**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	132,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.		
<b>Vendita soggetta an IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie inseparazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non eseguiti.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.948,70**

<b>Bene N° 3 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	46,11 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta abitato ed in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è parte di una palazzina composta di due piani, e soffitta, con copertura a tetto inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.		
<b>Vendita soggetta an IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie inseparazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non eseguiti.		

#### **LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.892,62**

<b>Bene N° 4 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marino (RM) - Via Giovanni XXIII n 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 358, Sub. 6-10, Categoria C3, Graffato si	<b>Superficie</b>	193,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2023, l'immobile risulta non utilizzato ed in pessimo stato di manutenzione. ed in stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'ufficio è parte di una palazzina composta di un unico piano, con copertura piana, inserita in posizione periferica rispetto al centro di Marino.composto da: Studio più wc, con ingresso indipendente, 2 stanze adibite a laboratorio e wc con ingresso indipendente; un ufficio ed un deposito entrambi autonomi. H 2.70, Dall'accesso agli atti non risultano di permessi o sanatorie.ed è stata realizzata abusivamente.		
<b>Vendita soggetta an IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato composta da una moglie inseparazione dei beni e due figli proprietari della nuda proprietà non eseguiti.		