

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 339/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 6  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 8  |
| Normativa urbanistica.....   | 9  |
| Regolarità edilizia .....  | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 339/2023 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.203,00</b> .....         | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 17 |



## INCARICO

---

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email [geometra.viburno@gmail.com](mailto:geometra.viburno@gmail.com), PEC [daniele.viburno@geopec.it](mailto:daniele.viburno@geopec.it), Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Agostino Paris n.7, edificio U, interno 2, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.7794046;12.612599,120)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile che ha per oggetto la presente Esecuzione Immobiliare è un'appartamento sito a Marino nella Frazione di Cava dei Selci e precisamente in Via Agostino Paris n.7; fa parte di un fabbricato di maggior consistenza dove sono presenti altre tre unità immobiliari a destinazione residenziale. La zona è dotata di tutti i servizi di primaria necessità ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale n.7 Via Appia e della Strada Provinciale n.217 Via Dei Laghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Agostino Paris n.7, edificio U, interno 2, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione prodotta in atti di cui all'ex articolo 567 risulta essere completa ed idonea



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con la particella 449, ad Est e Sud con particella 285 subalterno 501 bene comune non censibile ai subalterni 2,3,4,5,6,7,502,503,504 e ad Ovest con Vano Scala Comune.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Soggiorno                                    | 19,34 mq         | 23,70 mq         | 1            | 23,70 mq                 | 2,90 m   | Terra |
| Camera                                       | 9,90 mq          | 11,90 mq         | 1,00         | 11,90 mq                 | 2,90 m   | Terra |
| Bagno  | 5,10 mq          | 7,22 mq          | 1,00         | 7,22 mq                  | 2,90 m   | Terra |
| Camera                                       | 20,39 mq         | 23,49 mq         | 1,00         | 23,49 mq                 | 2,90 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>66,31 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>66,31 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 03/06/2002 al 08/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. u<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Rendita € 216,91<br>Piano Terra                                  |
| Dal 08/06/2006 al 11/03/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Rendita € 216,91<br>Piano Terra                                  |
| Dal 12/03/2008 al 10/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. U<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Rendita € 216,91<br>Piano Terra                                  |
| Dal 11/01/2024 al 11/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. u<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 65,00 mq<br>Rendita € 216,91<br>Piano Terra |

Si conferma che i titolari catastali corrispondono integralmente a quelli reali, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono gli attuali titolari.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 18     | 285   | 3    | u                   | A4        | 3      | 3,5         | 65,00 mq             | 216,91 € | Terra |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato effettuato il rilievo metrico e fotografico in fase di sopralluogo il 23 novembre 2023, successivamente è stata analizzata la documentazione catastale in atti ed è stata verificata la corrispondenza dell'unità immobiliare alla planimetria catastale depositata, è emerso che nella planimetria in atti sono presenti piccole imperfezioni grafiche riguardanti la disposizione delle tramezzature e delle finestre, pertanto si è proceduto alla presentazione di variazione catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare.



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento di Esecuzione Immobiliare ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui al comma secondo dell'articolo 567 del codice procedura civile.

## PATTI

---

In seguito all'esplicita richiesta agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stata rilevata la presenza di contratti di locazione in essere per l'unità immobiliare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare versa in una condizione di manutenzione scarsa, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli impianti tecnologici sono fuori norma, l'impianto di riscaldamento non è presente, l'impianto idrico è fuori dalle tracce ed stata rilevata la presenza di Gas Radon il quale con il passare degli anni ha sollevato i pavimenti ed i massetti.(vedi documentazione fotografica)

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta avere in comune con le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato esclusivamente la corte comune e l'adrone/vano scala, censiti catastalmente al foglio 18, particella 285, subalterno 501.

Allego elaborato planimetrico ed elenco subalterni per la dimostrazione grafica delle unità immobiliari presenti sulla particella 285.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

E' stata effettuata opportuna verifica presso il Comune di Marino - Area Metropolitana di Roma Capitale - Area V^ al fine di accertare la presenza di Servitù, Censi Livelli o Usi Civici ed il SUE - Sportello Unico Edilizio ha rilasciato certificazione di insussistenza di gravami.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Non ispezionabili;

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: 2.90ml

Str. verticali: Muratura di blocchi squadrati in tufo e laterizio intonacati su entrambe i lati;

Solai: Travetti prefabbricati a traliccio e laterizio;

Copertura: Solaio Piano a traliccio e laterizio;

Manto di copertura: Terrazzo;

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate ma necessitano di opere di manutenzione;

Pavimentazione interna: Gres da 30cm x 30 cm necessitano di opere di manutenzione straordinaria;



Infissi esterni ed interni: Finestre in legno vetro singolo;

Volte: assenti;

Scale: assenti;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto di riscaldamento assente, impianto idrico fuori traccia non a norma, impianto elettrico non a norma, impianto di alimentazione gas non a norma;

Terreno esclusivo: assente;

Posto auto: assente;

Soffitta, cantina o simili: assenti

Dotazioni condominiali : corte comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato risulta essere occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1957 al 07/06/2003 | **** Omissis **** | Compravendita         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dottor F. Alonso      | 27/03/1957 | 5890          | 3012        |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | ROMA 2                | 12/04/1957 | 16093         |             |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                       |            |               |             |
| Dal 08/06/2006 al 11/03/2008 | **** Omissis **** | Compravendita         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dottor Alex Gamberale | 08/06/2006 | 52700         | 18254       |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 2                | 20/06/2006 | 40593         | 23775       |
|                              |                   | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                   |                       |            |               |             |



|                              |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/03/2008 al 10/01/2024 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | D.ssa Sartorelli Rossella | 12/03/2008 | 731           | 654         |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Roma 2                    | 25/03/2008 | 18058         | 9889        |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                           |            |               |             |

Dalla ricerche e visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono stati effettuati atti successivi al verbale di pignoramento degli immobili.

L'atto di compravendita Repertorio 731 del 12/03/2008 direttamente chiesto alla Dottoressa Rossella Sartorelli viene allegato alla presente perizia

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA 2 il 25/03/2008  
 Reg. gen. 18059 - Reg. part. 3830  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 160.000,00  
 Interessi: € 80.000,00  
 Percentuale interessi: 5,75 %  
 Rogante: NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA  
 Data: 12/03/2008  
 N° repertorio: 732  
 N° raccolta: 655

### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 28/09/2023

Reg. gen. 52561 - Reg. part. 37327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area dove è stato costruito l'immobile risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Omogenea B - Sottozonana B3.

### **ART. 30 ZONE DI COMPLETAMENTO B**

Sono definite zone territoriali di tipo B per il completamento edilizio le aree urbanizzate totalmente o parzialmente corrispondenti ad insediamenti privi dei caratteri della zona A (D.M. 1444/68 ART. 2). La variante generale al P.R.G. conferma i caratteri edilizi ormai consolidati con l'attuazione del vigente P.R.G. In aggiunta la variante generale localizza una sottozona B6 con densità abitativa di 80 ab/ha e indice fondiario di 0,96 mc/mq limitrofa ad aree urbanisticamente definite e sufficientemente strutturate. Nelle zone B la cessione gratuita di aree per parcheggi, per nuova viabilità e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto residuo edificabile. 32 Nella sottozona B sono consentiti negli edifici residenziali le seguenti destinazione d'uso: - uffici pubblici e privati; - ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar; - pensioni ed alberghi; - ambulatori e farmacie; - negozi o altre attrezzature commerciali con superficie fino a 250 m<sup>2</sup>; - botteghe e laboratori artigianali di servizio alla residenza e compatibile con essa purchè non superino i 150 mq di superficie utile; Prescrizioni per l'edificazione: a) è consentito il piano interrato in modo da non ingombrare una fascia di ml. 3,50 di larghezza minima lungo i confini del lotto con la eccezione della rampa di accesso all'interrato che può essere realizzata lungo i soli confini interni; b) non è consentito lo splateamento oltre quello limitato alla sola rampa di accesso all'interrato; c) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, e tra lotti, deve essere delimitato da una recinzione con altezza massima di m. 2.30 costituita da un basamento opaco non più alto di m. 1,10 sormontato da pannelli semitrasparenti. La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvata dall'Amministrazione Comunale; d) Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc...) comprese nella zona B è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 30 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale. e) Per alcune sottozone B così come contrassegnate con apposito segno grafico sulla tavola di P.R.G. la loro attuazione avverrà con P.U.A. da convenzionare. 33 Prescrizione introdotta dal voto 44/1 del 13 / 11 / 03 seduta N° 72/bis del 21/10/04 Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in S. Maria delle Mole e Marino Centro. In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi). Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto. L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scomputo di tali oneri possa avvenire attraverso monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto. Nella redazione del P.U.A. il reperimento delle aree per standards sarà limitato alle aree per parcheggi e verde attrezzato nella misura rispettivamente di 2,5 mq/ab e 6,5 mq/ab. La zona B si suddivide in sottozone B1 = B2, così come indicato nella delibera di approvazione del vigente P.R.G., B3 - B4 - B5 - B6 - con i parametri e indici



di seguito riportati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento oggetto di Esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato di maggior consistenza il quale è stato totalmente legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria 3617/S rilasciata dal Comune di Marino AREA V^ il 29.04.2003.

Non sono state riscontrate opere edilizie realizzate in difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria.

### *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.

Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo è conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria 3617/S, non sono state riscontrate difformità dall'autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli, incombenze e/o gravami 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Agostino Paris n.7, edificio U, interno 2, piano Terra

L'immobile che ha per oggetto la presente Esecuzione Immobiliare è un'appartamento sito a Marino nella Frazione di Cava dei Selci e precisamente in Via Agostino Paris n.7; fa parte di un fabbricato di maggior consistenza dove sono presenti altre tre unità immobiliari a destinazione residenziale. La zona è dotata di tutti i servizi di primaria necessità ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale n.7 Via Appia e della Strada Provinciale n.217 Via Dei Laghi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. u, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 132.620,00

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.

Nel caso specifico l'immobile è stato deprezzato in quanto si trova in uno stato di conservazione mediocre inoltre è stata rilevata la presenza di Gas Radon così come nell'intera zona limitrofa.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Marino (RM) - Via<br>Agostino Paris n.7,<br>edificio U, interno 2,<br>piano Terra | 66,31 mq                 | 200.000,00 €/mq | € 132.620,00       | 100,00%          | € 132.620,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 132.620,00 |

Valore di stima: € 132.620,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                               | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Per lo stato d'uso e di manutenzione rilevato         | 25,00  | %    |
| Per opere di manutenzione straordinaria dell'immobile | 10,00  | %    |



**Valore finale di stima: € 86.203,00**

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.

Nel caso specifico l'immobile è stato deprezzato in quanto si trova in uno stato di conservazione mediocre inoltre è stata rilevata la presenza di Gas Radon così come nell'intera zona limitrofa.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particolarità da segnalare è che nella zona è stata riscontrata un'altissima presenza di Gas Radon, nello specifico andrebbero effettuate le opportune verifiche per accertare quali siano i livelli e prendere le dovute precauzioni del caso.

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.

Albano Laziale, li 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Viburno Daniele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto immobile (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato Grafico (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ante variazione catastale (Aggiornamento al 08/01/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione Omi (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di accesso atti amministrativi (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta insussistenza Usi Civici (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione insussistenza Usi Civici (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Variazione Catastale e ricevuta di approvazione (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricevute di invio Perizia alle parti (Aggiornamento al 08/01/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Agostino Paris n.7, edificio U, interno 2, piano Terra

L'immobile che ha per oggetto la presente Esecuzione Immobiliare è un'appartamento sito a Marino nella Frazione di Cava dei Selci e precisamente in Via Agostino Paris n.7; fa parte di un fabbricato di maggior consistenza dove sono presenti altre tre unità immobiliari a destinazione residenziale. La zona è dotata di tutti i servizi di primaria necessità ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale n.7 Via Appia e della Strada Provinciale n.217 Via Dei Laghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. u, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove è stato costruito l'immobile risulta ricadere nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Omogenea B - Sottozona B3. ART. 30 ZONE DI COMPLETAMENTO B Sono definite zone territoriali di tipo B per il completamento edilizio le aree urbanizzate totalmente o parzialmente corrispondenti ad insediamenti privi dei caratteri della zona A (D.M. 1444/68 ART. 2). La variante generale al P.R.G. conferma i caratteri edilizi ormai consolidati con l'attuazione del vigente P.R.G. In aggiunta la variante generale localizza una sottozona B6 con densità abitativa di 80 ab/ha e indice fondiario di 0,96 mc/mq limitrofa ad aree urbanisticamente definite e sufficientemente strutturate. Nelle zone B la cessione gratuita di aree per parcheggi, per nuova viabilità e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto residuo edificabile. 32 Nella sottozona B sono consentiti negli edifici residenziali le seguenti destinazione d'uso: - uffici pubblici e privati; - ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar; - pensioni ed alberghi; - ambulatori e farmacie; - negozi o altre attrezzature commerciali con superficie fino a 250 m2; - botteghe e laboratori artigianali di servizio alla residenza e compatibile con essa purchè non superino i 150 mq di superficie utile; Prescrizioni per l'edificazione: a) è consentito il piano interrato in modo da non ingombrare una fascia di ml. 3,50 di larghezza minima lungo i confini del lotto con la eccezione della rampa di accesso all'interrato che può essere realizzata lungo i soli confini interni; b) non è consentito lo splateamento oltre quello limitato alla sola rampa di accesso all'interrato; c) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, e tra lotti, deve essere delimitato da una recinzione con altezza massima di m. 2.30 costituita da un basamento opaco non più alto di m. 1,10 sormontato da pannelli semitrasparenti. La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvata dall'Amministrazione Comunale; d) Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc...) comprese nella zona B è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 30 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale. e) Per alcune sottozone B così come contrassegnate con apposito segno grafico sulla tavola di P.R.G. la loro attuazione avverrà con P.U.A. da convenzionare. 33 Prescrizione introdotta dal voto 44/1 del 13 / 11 / 03 seduta N° 72/bis del 21/10/04 Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in S. Maria delle Mole e Marino Centro. In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi). Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto. L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scomputo di tali oneri possa avvenire attraverso



monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto. Nella redazione del P.U.A. il reperimento delle aree per standards sarà limitato alle aree per parcheggi e verde attrezzato nella misura rispettivamente di 2,5 mq/ab e 6,5 mq/ab. La zona B si suddivide in sottozona B1 = B2, così come indicato nella delibera di approvazione del vigente P.R.G., B3 - B4 - B5 - B6 - con i parametri e indici di seguito riportati.

**Prezzo base d'asta: € 86.203,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 339/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.203,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |  |                   |          |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Marino (RM) - Via Agostino Paris n.7, edificio U, interno 2, piano Terra   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 18, Part. 285, Sub. 3, Zc. u,<br>Categoria A4  | <b>Superficie</b> | 66,31 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare versa in una condizione di manutenzione scarsa, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli impianti tecnologici sono fuori norma, l'impianto di riscaldamento non è presente, l'impianto idrico è fuori dalle tracce ed stata rilevata la presenza di Gas Radon il quale con il passare degli anni ha sollevato i pavimenti ed i massetti.(vedi documentazione fotografica)                                  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>             | L'immobile che ha per oggetto la presente Esecuzione Immobiliare è un'appartamento sito a Marino nella Frazione di Cava dei Selci e precisamente in Via Agostino Paris n.7; fa parte di un fabbricato di maggior consistenza dove sono presenti altre tre unità immobiliari a destinazione residenziale. La zona è dotata di tutti i servizi di primaria necessità ed è nelle immediate vicinanze della Strada Statale n.7 Via Appia e della Strada Provinciale n.217 Via Dei Laghi. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>    | L'immobile alla data del sopralluogo effettuato risulta essere occupato dalla signora **** Omissis **** eseguita e dal figlio **** Omissis ****  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 25/03/2008  
Reg. gen. 18059 - Reg. part. 3830  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Interessi: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 5,75 %  
Rogante: NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA  
Data: 12/03/2008  
N° repertorio: 732  
N° raccolta: 655

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 2 il 28/09/2023  
Reg. gen. 52561 - Reg. part. 37327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

