

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 430/2021 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***

**\*\*omissis\*\***

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 4  |
| Premessa.....                                | 4  |
| Lotto 1.....                                 | 5  |
| Descrizione.....                             | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6  |
| Titolarità .....                             | 7  |
| Confini .....                                | 7  |
| Consistenza .....                            | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 8  |
| Dati Catastali .....                         | 8  |
| Precisazioni.....                            | 9  |
| Stato conservativo.....                      | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 10 |
| Stato di occupazione .....                   | 10 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 11 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 11 |
| Normativa urbanistica.....                   | 12 |
| Regolarità edilizia.....                     | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 14 |
| Lotto 2.....                                 | 16 |
| Descrizione.....                             | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 17 |
| Titolarità .....                             | 18 |
| Confini .....                                | 18 |
| Consistenza .....                            | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 19 |
| Dati Catastali .....                         | 19 |
| Precisazioni.....                            | 20 |
| Stato conservativo.....                      | 20 |
| Parti Comuni.....                            | 20 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 20 |
| Stato di occupazione .....                   | 21 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 22 |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 22 |
| Normativa urbanistica.....                   | 23 |

|  |    |
|--|----|
| Regolarità edilizia.....   | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 25 |
| Lotto 3 .....  | 26 |
| Descrizione.....   | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                               | 27 |
| Titolarità .....   | 28 |
| Confini .....  | 28 |
| Consistenza .....  | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 29 |
| Dati Catastali .....   | 30 |
| Precisazioni.....  | 30 |
| Stato conservativo.....  | 30 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                   | 30 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                | 31 |
| Stato di occupazione .....   | 31 |
| Provenienze Ventennali.....  | 32 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 33 |
| Normativa urbanistica.....   | 34 |
| Regolarità edilizia.....   | 34 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 36 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 37 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 37 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 40 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 43 |
| ALLEGATI .....   | 46 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 47 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 47 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 48 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 49 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E. ....         | 50 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')</b> ..... | 50 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')</b> ..... | 51 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')</b> ..... | 52 |

## INCARICO

---

All'udienza del 22/12/2021, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'incarico veniva confermato al sottoscritto all'udienza del 05/04/2022, con contestuale separazione delle procedure precedentemente riunite (n. 429/2021 e 375/2021) e riunione con procedura n. 672/2008.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°46'12.7"N 12°39'20.8"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°46'12.7"N 12°39'20.8"E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra Geografiche: 41°46'12.7"N 12°39'20.8"E)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Quota equivalente ai 4/9 del Locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 12.

L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso).

L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi).

Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda carrabile ad uso esclusivo in dotazione al bene.

Il locale è composto catastalmente da un unico vano della superficie utile rilevata di circa 31,00mq, ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 3) mediante un cancello in ferro interno.

Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi.

Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si riporta nel merito un estratto della Relazione Preliminare redatta dal custode su incarico del G.E.:

*[...] In data 19 gennaio 2022, nei termini, è stata depositata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 2° co. c.p.c. [...]*

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 3/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

## CONFINI

---

L'immobile confina con locale deposito distinto al Foglio MU, part. 877, sub. 503, con locale deposito distinto al Foglio MU, part. 218, sub. 11, con distacco verso Via Largo Paradiso, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Loc. deposito                                | 31,10 mq         | 37,50 mq         | 1,00         | 37,50 mq                 | 4,90 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>37,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>37,50 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima verrà considerata la sola superficie realmente autorizzata o sanabile (a seguito di regolare titolo edilizio comunale esistente o da richiedere in Sanatoria) e non quella

realmente rilevata in fase di sopralluogo.

Quest'ultima infatti potrebbe variare anche in maniera consistenti rispetto a quella regolarmente realizzata a seguito di variazioni di volumi e superfici non autorizzati (in aumento o diminuzione).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------|--|
| Dal 01/01/1970 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 12<br>Categoria C2<br>Cl.6, Cons. 33<br>Piano T   |
| Dal 15/07/2006 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 12<br>Categoria C2<br>Cl.6, Cons. 33<br>Piano T   |
| Dal 15/07/2006 al 25/02/2022 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 12<br>Categoria C2<br>Cl.6, Cons. 33<br>Superficie catastale 34 mq<br>Rendita € 143,16<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | mu     | 218   | 12   |                     | C2        | 6      | 33          | 34 mq                | 143,16 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva l'apertura di un varco di collegamento nella muratura a confine tra il bene in oggetto e l'adiacente deposito distinto in Catasto al Foglio mu, part. 877, sub. 503 (Bene n.3).

Non si rende necessario aggiornare la planimetria catastale esistente in quanto andrà chiuso il varco nella muratura al fine di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente l'abuso edilizio.

## PRECISAZIONI

---

Si segnala che lo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\*** si dichiara essere amministratore di condominio anche se non formalmente costituito, in quanto le unità immobiliari risultano essere in numero inferiore alle nove unità.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente al locale, sia esternamente per quanto riguarda le facciate condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al fine di consentire l'accesso al locale, sarà necessario costituire una servitù di passaggio all'interno dell'area privata recintata e sbarrata da cancello.

Tale area, di proprietà di terzi (sig. **\*\*omissis\*\***), non rientra all'interno del regolamento condominiale tra le "parti, cose e impianti comuni" di cui agli artt. 1-2-3 del suddetto regolamento, registrato in data 20/12/1976 al n. 2645.

Dalla presa visione degli atti notarili, dei grafici di progetto allegati alle concessioni edilizie e delle visure planimetriche catastali, non si evince l'avvenuta costituzione di una servitù di passaggio, nè è mai stata prevista una separazione o un frazionamento formale delle aree esterne, sia in termini di proprietà, sia di spazi d'uso separato. Tale area, insieme ai magazzini ai quali conduceva come unico accesso, risulta da sempre di proprietà dell'intestatario della prima Licenza Edilizia, e così ereditata dagli avevnti causa in maniera indivisa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: Sud, Est;

Altezza interna utile: 4,90m;

Strutture verticali (del fabbricato): struttura mista di mattoni e forati a cassetta; pilastri e travature in cemento armato;

Solai (del fabbricato): in travi in ferro e tavelloni;

Copertura (del fabbricato): parte a terrazzo, parte a tetto;

Manto di copertura (del fabbricato): parte pavimentata, parte rivestita con guaina, parte con manto di tegole;

Pareti esterne (del fabbricato): intonacate e tinteggiate in piano seminterrato, rivestite in lastre di pietra il piano terra fronte strada e a cortina i soprastanti piani abitativi;

Pareti interne: intonacatura al rustico, da ristrutturare;

Pavimentazione interna: battuto di cemento, in buona parte mancante e da ristrutturare;

Infissi esterni: serranda in metallo (non funzionante o comunque da mantenere), finestra in ferro e legno;

Infissi interni: assenti ad eccezione di un cancello in ferro interno che divide il deposito con il bene comunicante (Bene n.3);

Impianto elettrico: assente;

Impianto idrico: assente;

Impianto termico: assente;

Altri impianti: nessuno;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: il deposito è provvisto di accesso carrabile e può essere usato come garage;

Dotazioni condominiali: nessuna da rilevare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità ed uso del debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà   | Atti                    |            |               |             |
|----------------|-------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/01/1955 | **omissis** | Donazione               |            |               |             |
|                |             | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |             | Alfonso Badia di Marino | 23/01/1955 |               |             |
|                |             | Trascrizione            |            |               |             |
|                |             | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |             | Roma                    | 27/01/1955 | 5620          | 4055        |
|                |             | Registrazione           |            |               |             |
|                |             | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |             | Albano LAziale          | 01/02/1955 | 2807          | 133         |
| Dal 15/07/2006 | **omissis** | Denuncia di Successione |            |               |             |
|                |             | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |             |                         | 15/07/2006 |               |             |
|                |             | Trascrizione            |            |               |             |
|                |             | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |             | Albano Laziale          | 02/11/2007 | 41563         |             |
|                |             | Registrazione           |            |               |             |
|                |             | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |             | Albano Laziale          | 15/06/2007 | 85            | 545         |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020

Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 2/9  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a nd il 05/03/2005  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 23/12/2021  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico".

Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto:

[...]ART. 29

*Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)*

*Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i*

*piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione.*

*Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.*

*I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.*

[..]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia 5141 del 10-06-1955;
- Licenza Edilizia 9131 del 24-08-1957;
- Licenza Edilizia in Variante e Restauro n. 9332 del 17-01-1969;
- Nulla Osta per l'edificazione di un locale caldaia al piano seminterrato del 01-03-1969;

Risulta inoltre essere stato rilasciato dal Comune di Marino il Certificato di Abitabilità in data 24-08-1957.

### ***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.

**Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.**

Nello specifico, e come meglio riassunto nell'Allegato n.7 - "Tavola riepilogativa difformità edilizie" della presente perizia, risultano essere state realizzate modifiche alle tramezzature interne (7) e (8), le quali hanno comportato la diversa distribuzione dei locali magazzino al piano seminterrato in generale e del bene in oggetto nello specifico, il quale risulta in parte fuso con l'adiacente deposito identificato con il sub. 503 della particella 877.

Dalla visione del progetto allegato alla Licenza Edilizia in Variante e Restauro 9332 del 17.01.69 risultano inoltre realizzate lievi modifiche ai prospetti consistenti nella chiusura di una finestra (9).

Tali modifiche risultano prive di titolo autorizzativo comunale, tuttavia risultano censite in catasto già a partire dal 21/11/1970 (data riportata sull'ultima planimetria in atti del Catasto), per cui si ritiene tale situazione ben consolidata e rappresentativa della volontà dei proprietari di frazionare i locali deposito dell'intero piano seminterrato, così come realmente realizzato e rilevato allo stato attuale.

A seguito di tale considerazione, per quanto riguarda le opere interne(7) e (8), esse potranno essere sanate mediante la presentazione di una Cila in Sanatoria onerosa, in quanto aventi caratteristica di "doppia conformità", ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come di seguito riportato

*[...] In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda [...].*

Per quanto riguarda le difformità dei prospetti relative alla chiusura della finestra (9), si potrà procedere alla rimessa in pristino allo stato dei luoghi antecedente gli abusi edilizi per quanto riguarda la singola unità immobiliare o, in alternativa ed unitamente all'intero condominio (in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato), si potrà procedere alla presentazione di una Scia Alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli artt. 10, 20 e 23 del D.P.R. 380/2001, con accertamento di conformità, comportante il pagamento di una multa a titolo di oblazione come di seguito indicato

*[...] Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio [...].*

I costi per la spese tecniche relative alle opere interne, oblazioni e opere edili per il ripristino delle parti riguardanti i prospetti, ammontano orientativamente a 4.000,00€.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 16,00

Si precisa che il condominio è rappresentato dallo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\*** il quale ha comunicato a mezzo e-mail allo scrivente le spese annue in capo ad ogni bene.

Le quote millesimali corrispondenti al deposito "3", riportate all'interno del regolamento di condominio, Tabella "A", corrispondono a 23/1000 (Vedasi Allegato 2).

Lo stesso amministratore ha inoltre dichiarato che non sussiste l'obbligo di costituzione di un condominio in quanto il numero dei proprietari risulta attualmente inferiore a nove.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Quota equivalente ai 4/9 del locale commerciale sito in Marino (RM), Via Costa Batocchi 10, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 8.

L'immobile è posto al piano terra, con affaccio su strada, di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sita in Via Costa Batocchi 6-8-10.

Il locale è composto attualmente da un'area di vendita, un antibagno, un piccolo wc di servizio ed una cucina, per una superficie utile rilevata di circa 25,00mq.

Dispone di ingresso autonomo e di ampia vetrina, oltre ad una piccola area esterna ad uso comune di proprietà condominiale.

Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi nei pressi dell'attività.

Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si riporta nel merito un estratto della Relazione Preliminare redatta dal custode su incarico del G.E.:

*[...] In data 19 gennaio 2022, nei termini, è stata depositata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 2° co. c.p.c. [...]*

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 3/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

## CONFINI

---

Il bene confina con Via Costa Batocchi, con androne condominiale, con distacco verso la particella 217 del Foglio MU, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio                                      | 25,25 mq         | 33,50 mq         | 1,00         | 33,50 mq                 | 3,30 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>33,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>33,50 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima verrà considerata la sola superficie realmente autorizzata o sanabile (a seguito di regolare titolo edilizio comunale esistente o da richiedere in Sanatoria) e non quella

realmente rilevata in fase di sopralluogo.

Quest'ultima infatti potrebbe variare anche in maniera consistenti rispetto a quella regolarmente realizzata a seguito di variazioni di volumi e superfici non autorizzati (in aumento o diminuzione).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------|--|
| Dal 01/01/1970 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 25 mq<br>Piano T   |
| Dal 15/07/2006 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 8<br>Categoria C1, Cons. 25 mq<br>Piano T   |
| Dal 15/07/2006 al 25/02/2022 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. mu, Part. 218, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 25 mq<br>Superficie catastale 26 mq<br>Rendita € 844,41<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | mu     | 218   | 8    |                     | C1        | 5      | 25 mq       | 26 mq                | 844,41 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato a l'ultima planimetria catastale in atto.

Nello specifico non risultano graficizzate le tramezzature realizzate all'interno del locale, consistenti nella formazione di una cucina, un anti-wc ed un wc.

Si rileva inoltre che il civico riportato nella visura (civico n.6) non corrisponde a quello reale (civico n.10).

Al fine di omologare l'attuale disposizione interna del locale andrà presentato un DO.C.F.A per "diversa distribuzione degli spazi interni" con contestuale aggiornamento toponomastico.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che il locale commerciale non dispone attualmente di una fornitura idrica autonoma, in quanto originariamente non dotato di servizio igienico. L'approvvigionamento risulterebbe infatti esistente ma proveniente da altra unità immobiliare (non oggetto di pignoramento), dislocata in posizione non meglio precisata né dagli occupanti né dal debitore e non accessibile al sottoscritto perito estimatore.

Il debitore sig. **\*\*omissis\*\*** segnala inoltre che la canna fumaria interna al locale non è di proprietà dello stesso locale commerciale, ma è proveniente dal sottostante locale caldaia e di proprietà condominiale ad uso esclusivo dei proprietari degli appartamenti (come confermato nel Regolamento di condominio, all'Art.2).

Si segnala infine che lo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\*** si dichiara essere amministratore di condominio anche se non formalmente costituito, in quanto le unità immobiliari risultano essere in numero inferiore alle nove unità.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto per quanto riguarda l'area di vendita e l'esterno del locale.

Necessitano invece di manutenzione e/o ristrutturazione l'area riservata agli addetti (cucina e disimpegno) ed i locali di servizio.

Si segnalano inoltre infiltrazioni provenienti dal soprastante appartamento, le quali hanno danneggiato parte dei controsoffitti e delle opere di finitura coinvolte (intonaci, tinteggiature, etc.) all'interno del locale.

## PARTI COMUNI

---

L'area esterna prospiciente il fabbricato risulta ad uso condominiale in comune ai proprietari degli appartamenti e dei negozi e non di proprietà esclusiva del bene in oggetto, come riportato all'interno del regolamento di condominio, all'Art. 3 (vedasi Allegato 2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: Nord;

Altezza interna utile: 3.30 all'intradosso del solaio; controsoffitti ribassati circa 20/30cm;

Strutture verticali: pilastri in cemento armato e tamponature a cassetta di mattoni forati;

Solai: travi in ferro e tavelloni;

Copertura (del fabbricato): parte a terrazzo e parte a tetto;

Manto di copertura (del fabbricato): parte pavimentata, parte rivestita con guaina, parte con manto di tegole;

Pareti esterne: facciata verso strada rivestita in lastre di pietra; facciata laterale a cortina in listelli di laterizio;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate in varie colorazioni; rivestimenti h. 2.20 in cucina e nel bagno dim. 20x20cm; rivestimenti in gres 20x60 e 10x10 l'area di vendita;

Pavimentazione interna: piastrelle 33x33 cm e 50x50cm;

Infissi esterni: in alluminio e vetro singolo;

Infissi interni: porte a libretto in pvc e portellone in legno tamburat o similare;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V e contatore interno al locale;

Impianto idrico: sottotraccia, con contatore idrico dislocato in altra unità immobiliare ed utenza intestate a terzi (contatore non accessibile ed utenza assegnata ad altro intestatario non meglio precisato);

Impianto termico: non presente;

Impianto del gas: non presente;

Altri impianti: Boiler elettrico per acqua calda sanitaria nel bagno (da mantenere o sostituire);

Terreno esclusivo: nessuno; si segnala l'utilizzo in comune della piccola area esterna prospiciente il marciapiede comunale;

Posto auto: nessuno; presenti numerosi parcheggi a pagamento in zona;

Soffitta, cantina o simili: nessuno;

Dotazioni condominiali: nessuno da segnalare;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità dell'affittuario Sig. **\*\*omissis\*\*** a seguito di contratto di locazione regolarmente registrato al n. 3469 Serie 3T del 01/10/2020.

Tuttavia sul suddetto conduttore risulta esecutivo il provvedimento di sfratto con "ordine di rilascio dell'immobile indicato nell'atto di intimazione di sfratto per morosità" in forza di provvedimento del Giudice Dott. Francesca Collu nella causa civile N.R.G. 2021/5095 all'udienza del 22/12/2021 (Vedasi Allegato 2).

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà   | Atti                           |             |                      |                    |
|----------------|-------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/01/1955 | **omissis** | <b>Donazione</b>               |             |                      |                    |
|                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |             | Alfonso Badia                  | 23/01/1955  |                      |                    |
|                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |             | Roma                           | 27/01/1955  | 5620                 | 4055               |
|                |             | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Albano Laziale | 01/02/1955  | 2807                           | 133         |                      |                    |
| Dal 15/07/2006 | **omissis** | <b>Denuncia di Successione</b> |             |                      |                    |
|                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |             |                                | 15/07/2006  |                      |                    |
|                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |             | Albano Laziale                 | 02/11/2007  | 41563                |                    |
|                |             | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Albano Laziale | 15/06/2007  | 85                             | 545         |                      |                    |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd

Importo: € 100.000,00

A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*

Contro \*\*omissis\*\*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 2/9  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a nd il 05/03/2005  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 23/12/2021  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico".

Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto:

[...]ART. 29

*Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)*

*Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna*

*modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione.*

*Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.*  
[..]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia 5141 del 10-06-1955;
- Licenza Edilizia 9131 del 24-08-1957;
- Licenza Edilizia in Variante e Restauro n. 9332 del 17-01-1969;
- Nulla Osta per l'edificazione di un locale caldaia al piano seminterrato del 01-03-1969;

Risulta inoltre essere stato rilasciato dal Comune di Marino il Certificato di Abitabilità in data 24-08-1957.

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

- 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.

**Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.**

Nello specifico, e come meglio riassunto nell'Allegato n.7 - "Tavola riepilogativa difformità edilizie" della presente perizia, risultano essere state realizzate modifiche alle tramezzature interne (1) e la contestuale creazione di un servizio igienico (2).

Dalla visione del progetto allegato alla Licenza Edilizia in Variante e Restauro 9332 del 17.01.69 risultano inoltre realizzate lievi modifiche ai prospetti consistenti nella apertura di finestre a nastro lungo il prospetto est (3).

Per quanto riguarda le opere interne (1) e (2), esse potranno essere sanate mediante la presentazione

di una Cila in Sanatoria onerosa, in quanto aventi caratteristica di "doppia conformità", ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come di seguito riportato

*[...] In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda [...].*

Per quanto riguarda le difformità dei prospetti relative all'apertura delle finestre (3), si potrà procedere alla rimessa in pristino allo stato dei luoghi antecedente gli abusi edilizi per quanto riguarda la singola unità immobiliare o, in alternativa ed unitamente all'intero condominio (in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato), si potrà procedere alla presentazione di una Scia Alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli artt. 10, 20 e 23 del D.P.R. 380/2001, con accertamento di conformità, comportante il pagamento di una multa a titolo di oblazione come di seguito indicato

*[...] Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio [...].*

I costi per la spese tecniche relative alle opere interne, oblazioni e opere edili per il ripristino delle parti riguardanti i prospetti, ammontano orientativamente a 4.000,00€.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 26,00

Si precisa che il condominio è rappresentato dallo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\***, il quale ha comunicato allo scrivente mediante comunicazione e-mail, le spese annue in capo ad ogni bene.

Le quote millesimali corrispondenti al negozio "1", riportate all'interno del regolamento di condominio, Tabella "A", corrispondono a 40/1000.

Inoltre lo stesso amministratore ha dichiarato che non sussiste l'obbligo di costituzione di un condominio in quanto il numero dei proprietari risulta attualmente inferiore a nove.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Quota equivalente ai 4/9 del locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 877, sub. 503.

L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso).

L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi).

Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda carrabile ad uso esclusivo in dotazione al bene.

Il bene è composto catastalmente da un locale deposito della superficie utile rilevata di circa 89,50mq, e da un locale caldaia di circa 20,00mq utili rilevati, ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (Bene n. 1) mediante un cancello in ferro interno.

Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi.

Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si riporta nel merito un estratto della Relazione Preliminare redatta dal custode su incarico del G.E.:

*[...] In data 19 gennaio 2022, nei termini, è stata depositata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari sostitutiva della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 2° co. c.p.c. [...]*

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 3/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)
- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 2/9)

## CONFINI

---

Il bene confina con il subalterno 12, della particella 218 (bene n.1), con terrapieno sottostrada di Via Costa Batocchi, con locali deposito distinti al Foglio MU, part. 218, sub. 11 e 10, salvo altri;

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Locale deposito                              | 89,50 mq         | 105,00 mq        | 1,00         | 105,00 mq                | 4,60 m   | Seminterrato |
| Locale Caldaia                               | 14,20 mq         | 20,90 mq         | 0,50         | 10,45 mq                 | 3,10 m   | Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>115,45 mq</b>         |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>115,45 mq</b>         |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima verrà considerata la sola superficie realmente autorizzata o sanabile (a seguito di regolare titolo edilizio comunale esistente o da richiedere in Sanatoria) e non quella realmente rilevata in fase di sopralluogo.

Quest'ultima infatti potrebbe variare anche in maniera consistente rispetto a quella regolarmente realizzata a seguito di variazioni di volumi e superfici non autorizzati (in aumento o diminuzione).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------|--|
| Dal 21/11/1970 al 30/07/1985 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. nd<br>Categoria C2  |
| Dal 30/07/1985 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 877, Sub. 503<br>Categoria C2<br>Cl.4, Cons. 92<br>Piano T<br>Graffato 902-1  |
| Dal 15/07/2006 al 15/07/2006 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 877, Sub. 503<br>Categoria C2<br>Cl.4, Cons. 92<br>Piano T<br>Graffato 902-1  |
| Dal 15/07/2006 al 25/02/2022 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 877, Sub. 503<br>Categoria C2<br>Cl.4, Cons. 92<br>Superficie catastale 115 mq<br>Rendita € 289,84<br>Piano T<br>Graffato 902-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il primo atto catastale risulta essere il seguente: "COSTITUZIONE del 21/11/1970 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 8.951/1970) e la categoria catastale indicata è la C/.

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | MU     | 877   | 503  |                     | C2        | 4      | 92          | 115 mq               | 289,84 € | T     | -        |
|                         |        | 902   | 1    |                     |           |        |             |                      |          |       |          |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano la chiusura delle finestrate alte sul prospetto ovest e l'ampliamento della superficie al di sotto di Via Costa Batocchi.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale andrà presentato un Do.C.Fa. che tuttavia richiede la precedente definizione del titolo edilizio in sanatoria per essere presentato.

## PRECISAZIONI

---

Si segnala che lo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\*** si dichiara essere amministratore di condominio anche se non formalmente costituito, in quanto le unità immobiliari risultano essere in numero inferiore alle nove unità.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente al locale, sia esternamente per quanto riguarda le facciate condominiali.

Si segnala una grave infiltrazione d'acqua sul soffitto all'interno del locale, localizzata in prossimità dell'accesso, in corrispondenza del soprastante terrazzo confinante con Via Costa Batocchi (Vedasi Allegato 10).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al fine di consentire l'accesso al locale, sarà necessario costituire una servitù di passaggio all'interno dell'area privata recintata e sbarrata da cancello.

Tale area, di proprietà di terzi (sig. **\*\*omissis\*\***), non rientra all'interno del regolamento condominiale tra le "parti, cose e impianti comuni" di cui all'art. 1 del suddetto regolamento, registrato in data 20/12/1976 al n. 2645.

Dalla presa visione degli atti notarili, dei grafici di progetto allegati alle concessioni edilizie e delle visure planimetriche catastali, non si evince l'avvenuta costituzione di una servitù di passaggio, nè è mai stata prevista una separazione o un frazionamento formale delle aree esterne, sia in termini di proprietà, sia di spazi d'uso separato. Tale area, insieme ai magazzini ai quali conduceva come unico accesso, risulta da sempre di proprietà dell'intestatario della prima Licenza Edilizia, e così ereditata dagli avevvi causa in maniera indivisa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: variabile nel locale deposito da 3.50m a 4,90m; 3.10m nel locale caldaia;

Strutture verticali (del fabbricato): struttura mista di mattoni e forati a cassetta; pilastri e travature in cemento armato;

Solai (del fabbricato): in travi in ferro e tavelloni;

Copertura (del fabbricato): parte a terrazzo, parte a tetto;

Copertura del bene: una porzione del locale deposito confina direttamente con l'esterno mediante un piccolo terrazzo, il quale risulta essere soggetto ad infiltrazioni d'acqua;

Manto di copertura (del fabbricato): parte pavimentata, parte rivestita con guaina, parte con manto di tegole;

Pareti esterne (del fabbricato): intonacate e tinteggiate in piano seminterrato, in parte rivestito in lastre di pietra il piano terra fronte strada e a cortina i soprastanti piani abitativi;

Pareti interne: intonacatura al rustico, da ristrutturare;

Pavimentazione interna: battuto di cement e pavimentazione in cemento 50x50 cm circa, in buona parte mancante e da ristrutturare;

Infissi esterni: serranda in metallo, finestre in ferro e legno con vetro semplice;

Infissi interni: cancello in ferro interno che divide il deposito con il bene comunicante (Bene n.1). Si segnala la presenza di una porta che comunica con un adiacente locale cantina (non oggetto di pignoramento) al quale non si è potuto accedere.

Impianto elettrico: assente;

Impianto idrico: assente;

Impianto termico: assente;

Altri impianti: nessuno;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: il deposito è provvisto di accesso carrabile;

Dotazioni condominiali: nessuna da rilevare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità ed uso del debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà   | Atti                           |             |                      |                    |
|----------------|-------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/01/1955 | **omissis** | <b>Donazione</b>               |             |                      |                    |
|                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |             | Alfonso Badia di Marino        | 23/01/1955  |                      |                    |
|                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |             | Roma                           | 27/01/1955  | 5620                 | 4055               |
|                |             | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |             | Albano LAziale                 | 01/02/1955  | 2807                 | 133                |
| Dal 15/07/2006 | **omissis** | <b>Denuncia di Successione</b> |             |                      |                    |
|                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |             |                                | 15/07/2006  |                      |                    |
|                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |             | Albano Laziale                 | 02/11/2007  | 41563                |                    |
|                |             | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |             | Albano Laziale                 | 15/06/2007  | 85                   | 545                |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 2/9  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna del 21/04/2015  
Iscritto a Tribunale di Velletri il 17/12/2020  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a nd il 05/03/2005  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 23/12/2021  
Reg. gen. nd - Reg. part. nd  
Quota: 4/9  
A favore di \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*, \*\*omissis\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico".

Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto:

[...]ART. 29

*Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)*

*Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna*

*modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione.*

*Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.*

*I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto.*

[..]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia 5141 del 10-06-1955;
- Licenza Edilizia 9131 del 24-08-1957;
- Licenza Edilizia in Variante e Restauro n. 9332 del 17-01-1969;
- Nulla Osta per l'edificazione di un locale caldaia al piano seminterrato del 01-03-1969;

Risulta inoltre essere stato rilasciato dal Comune di Marino il Certificato di Abitabilità in data 24-08-1957;

### **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.

**Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.**

Nello specifico, e come meglio riassunto nell'Allegato n.7 - "Tavola riepilogativa difformità edilizie" della presente perizia, risultano essere state realizzate modifiche alle tramezzature interne (1), (2) e (8), le quali hanno comportato la diversa distribuzione dei locali magazzino al piano seminterrato in generale (frazionamento dell'intero piano destinato a magazzino in difformità rispetto all'ultima Licenza Edilizia) e del bene in oggetto nello specifico, il quale risulta in parte fuso con l'adiacente deposito identificato con il sub. 12 della particella 218 e in parte separato da una porzione di locale caldaia attualmente non censita in Catasto ed originariamente autorizzato con Nulla Osta del 01-03-1969 (autorizzato come un unico vano caldaia con accesso indipendente dall'esterno).

Per accedere al suddetto locale caldaia è stata realizzata un'apertura di collegamento interna al deposito(5), che rende comunicante lo stesso magazzino con il locale caldaia.

Risulta inoltre ampliata la superficie del locale deposito mediante l'apertura di nicchie e/o intercapedini al di sotto della strada Via Costa Batocchi (3).

Tali difformità, con ogni probabilità, e a parere dello scrivente, risultano esistenti già alla data di edificazione del fabbricato, in quanto riguardanti opere murarie di reggispinta del soprastante terreno, rinforzi e fondazioni strutturali, i quali sarebbero pressoché immodificabili in data successiva alla loro realizzazione.

Dalla visione dei grafici allegati alla Licenza Edilizia in Variante e Restauro 9332 del 17.01.69 e al Nulla Osta per l'edificazione di un locale caldaia al piano seminterrato del 01-03-1969, risultano infine realizzate lievi modifiche ai prospetti consistenti nella chiusura delle finestre del prospetto ovest (4) e difformità volumetriche inerenti l'altezza massima consentita prescritta all'interno del titolo edilizio (6) sopra citato.

Tali modifiche risultano prive di titolo autorizzativo comunale, tuttavia risultano in parte censite in catasto già a partire dal 30/07/1985 (data riportata sull'ultima planimetria in atti del Catasto), per cui si ritiene tale situazione ben consolidata e rappresentativa della volontà dei proprietari di frazionare i locali deposito dell'intero piano seminterrato, così come realmente realizzato e rilevato allo stato attuale.

A seguito di tale considerazione, per quanto riguarda le opere interne (1), (2) e (8), esse potranno essere sanate mediante la presentazione di una Cila in Sanatoria onerosa, in quanto aventi caratteristica di "doppia conformità", ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come di seguito riportato

*[...] In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda [...].*

Per quanto riguarda le difformità dei prospetti relative alla chiusura delle finestre (4), all'ampliamento al di sotto di Via Costa Batocchi (3) e della variazione dell'altezza interna al locale caldaia (6) si potrà procedere alla rimessa in pristino allo stato dei luoghi antecedente gli abusi edilizi per quanto riguarda la singola unità immobiliare o, in alternativa ed unitamente all'intero condominio (in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato), si potrà procedere alla presentazione di una Scia Alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli artt. 10, 20 e 23 del D.P.R. 380/2001,

con accertamento di conformità, comportante il pagamento di una multa a titolo di oblazione come di seguito indicato

*[...] Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio [...].*

I costi per la spese tecniche relative alle opere interne, oblazioni e opere edili per il ripristino delle parti riguardanti i prospetti, ammontano orientativamente a 10.000,00€.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 26,00

Si precisa che il condominio è rappresentato dallo stesso debitore sig. **\*\*omissis\*\***, il quale ha comunicato allo scrivente le spese annue in capo ad ogni bene.

Le quote millesimali corrispondenti al deposito "1", riportate all'interno del regolamento di condominio, Tabella "A", corrispondono a 70/1000.

Lo stesso amministratore ha dichiarato che non sussiste l'obbligo di costituzione di un condominio in quanto il numero dei proprietari risulta attualmente inferiore a nove.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra

Quota equivalente ai 4/9 del Locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 12. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il locale è composto catastalmente da un unico vano della superficie utile di circa 31,00mq, ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 3) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificativi Catastali: Fg. mu, Part. 218, Sub. 12, Categoria C2

Diritti posti in vendita: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

### STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo ( R ) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione ( r );

- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo ( R ) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 2.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 200,00 mensili).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

( R - S )

ove: R = € 2.400,00 ed

S = € 2.400,00 x 30 : 100 = € 720,00

per cui si avrà:

€ 2.400,00 – € 720,00 = € 1.680,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) :  $r = V$

ove r = 4,5%

€ 1.680,00 / 0,045 = € 37.333,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

## STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

## RIEPILOGO CONSISTENZE:

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Loc. deposito                                | 31,10 mq         | 37,50 mq         | 1,00         | 37,50 mq                 | 4,90 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>37,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>37,50 mq</b>          |          |       |

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 37,50

Valore unitario: € 750,00 (Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detrangono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica = mq 37,50 x €/mq 750,00 = € 28.125,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$(€ 37.333,00 + € 28.125,00) : 2 = € 32.729,00$

A detta cifra andranno detratte:

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in € 650,00;

- Spese tecniche, le oblazioni e le opere edili per regolarizzare e/o ripristinare le difformità interne ed esterne riportate alla sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia: computabili orientativamente in € 4.000,00;

per cui si avrà:

$€ 32.729,00 - € 650,00 - € 4.000,00 = € 28.079,00$  (Valore della piena proprietà del bene)

Considerata la quota in vendita equivalente ai 4/9 della proprietà, il valore a base d'asta sarà:

$€ 28.079,00 \times 4/9 = € 12.480,00$  (Valore della quota in vendita)

**PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 13.000,00 (Euro tredicimila/00)**

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Deposito Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra | 37,50 mq                 | 748,77 €/mq     | € 28.079,00        | 44,44%           | € 13.000,00 |
| <b>Valore di stima:</b>   |                          |                 |                    |                  | € 13.000,00 |

Valore di stima del bene: € 28.100,00

**Valore finale di stima (quota in vendita = 4/9 di proprietà): € 13.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra

Quota equivalente ai 4/9 del locale commerciale sito in Marino (RM), Via Costa Batocchi 10, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 8. L'immobile è posto al piano terra, con affaccio su strada, di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sita in Via Costa Batocchi 6-8-10. Il locale è composto attualmente da un'area di vendita, un antibagno, un piccolo wc di servizio ed una cucina, per una superficie utile di circa 25,00mq. Dispone di ingresso autonomo e di ampia vetrina, oltre ad una piccola area esterna ad uso comune di proprietà condominiale. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi nei pressi dell'attività. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificativi Catastali: Fg. mu, Part. 218, Sub. 8, Categoria C1

Diritti posti in vendita: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Valore di stima del bene: € 26.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

### **STIMA ANALITICA**

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo ( R ) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione ( r );
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo ( R ) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 7.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 650,00 mensili).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;

-quota annua di ammortamento;  
 -imposizioni fiscali;  
 costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

( R - S )

ove: R = € 7.800,00 ed

S = € 7.800,00 x 30 : 100 = € 2.340,00

per cui si avrà:

€ 7.800,00 - € 2.340,00 = € 5.460,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) : r = V

ove r = 7,0%

€ 5.460,00 / 0,070 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

### RIEPILOGO CONSISTENZE:

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi                                       | 25,25 mq         | 33,50 mq         | 1,00         | 33,50 mq                 | 3,30 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>33,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>33,50 mq</b>          |          |       |

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 33,50

Valore unitario: € 1.400,00 (Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detrangono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica =

mq 33,50 x €/mq 1.400,00 = € 46.900,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$(€ 78.000,00 + € 46.900,00) : 2 = € 62.450,00$

A detta cifra andranno detratte:

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in € 1.250,00;

- Spese tecniche, le oblazioni e le opere edili per regolarizzare e/o ripristinare le difformità interne ed esterne riportate alla sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia: computabili orientativamente in € 4.000,00;

per cui si avrà:

$€ 62.450,00 - € 1.250,00 - € 4.000,00 = € 57.200,00$  (Valore della piena proprietà del bene)

Considerata la quota in vendita equivalente ai 4/9 della proprietà, il valore a base d'asta sarà:

$€ 57.200,00 \times 4/9 = € 25.422,00$  (Valore della quota in vendita)

**PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**

**VALORE UNITARIO RISULTANTE:**

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Locale commerciale Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra | 33,50 mq                 | 1.707,46 €/mq   | € 57.200,00        | 44,44%           | € 26.000,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 26.000,00 |

Valore di stima del bene : € 57.200,00

**Valore finale di stima (quota in vendita = 4/9 di proprietà): € 26.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra

Quota equivalente ai 4/9 del locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 877, sub. 503. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il bene è composto catastalmente da un locale deposito della superficie utile di circa 89,50mq, e da un locale caldaia di circa 20,00mq ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 1) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificativi Catastali - Fg. MU, Part. 877, Sub. 503, Categoria C2, Graffato 902-1

Diritti posti in vendita: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

### **STIMA ANALITICA**

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo ( R ) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione ( r );
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo ( R ) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo

attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 500,00 mensili).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

( R - S )

ove: R = € 6.000,00 ed

S = € 6.000,00 x 30 : 100 = € 1.800,00

per cui si avrà:

€ 6.000,00 - € 1.800,00 = € 4.200,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) : r = V

ove r = 4,5%

€ 3.360,00 / 0,045 = € 93.333,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

### RIEPILOGO CONSISTENZE:

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Locale deposito                              | 89,50 mq         | 105,00 mq        | 1,00         | 105,00 mq                | 4,60 m   | Seminterrato |
| Locale Caldaia                               | 14,20 mq         | 20,90 mq         | 0,50         | 10,45 mq                 | 3,10 m   | Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>115,45 mq</b>         |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>115,45 mq</b>         |          |              |

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 115,45

Valore unitario: € 750,00 (Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica € 86.589,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$(€ 93.333,00 + € 86.589,00) : 2 = € 89.961,00$

A detta cifra andranno detratte:

- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in € 1.800,00

- Spese tecniche, le oblazioni e le opere edili per regolarizzare e/o ripristinare le difformità interne ed esterne riportate alla sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia: computabili orientativamente in € 10.000,00;

per cui si avrà:

$€ 89.961,00 - € 1.800,00 - € 10.000,00 = € 78.161,00$  (Valore della piena proprietà del bene)

Considerata la quota in vendita equivalente ai 4/9 della proprietà, il valore a base d'asta sarà:

$€ 78.161,00 \times 4/9 = € 34.738,00$  (Valore della quota in vendita)

**PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)**

**VALORE UNITARIO RISULTANTE:**

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita        | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Deposito Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra | 115,45 mq                | 677,02 €/mq     | € 78.161,00        | 44,44%                  | € 35.000,00 |
|   |                          |                 |                    | <b>Valore di stima:</b> | € 35.000,00 |

Valore di stima del bene: € 78.200,00

**Valore finale di stima (quota in vendita = 4/9 di proprietà): € 35.000,00**

## ALLEGATI

---

1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà, contratto di locazione e regolamento condominiale
3. Relazione notarile di parte attrice
4. Relazione preliminare su incarico del G.E.
5. Documentazione catastale
6. Rilievo dello stato dei luoghi
7. Tavola riepilogativa difformità edilizie
8. Inquadramento satellitare da Google Maps
9. Documentazione urbanistica ed edilizia Ufficio Tecnico di Marino
10. Documentazione fotografica
11. Quotazioni immobiliari
12. Invio Bozza di perizia alle parti
13. Perizia versione Privacy

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rinaldi Danilo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra  
Quota equivalente ai 4/9 del Locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 12. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il locale è composto catastalmente da un unico vano della superficie utile di circa 31,00mq, ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 3) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 218, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico". Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto: [...]ART. 29 Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione. Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto. [..]

**Prezzo base d'asta (quota in vendita = proprietà 4/9): € 13.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra  
Quota equivalente ai 4/9 del locale commerciale sito in Marino (RM), Via Costa Batocchi 10, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 8. L'immobile è posto al piano terra, con affaccio su strada, di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sita in Via Costa Batocchi 6-8-10. Il locale è composto attualmente da un'area di vendita, un antibagno, un piccolo wc di servizio ed una cucina, per una superficie utile di circa 25,00mq. Dispone di ingresso autonomo e di ampia vetrina, oltre ad una piccola area esterna ad uso comune di proprietà condominiale. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi nei pressi dell'attività. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 218, Sub. 8, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico". Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto: [...]ART. 29 Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione. Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto. [..]

**Prezzo base d'asta (quota in vendita = proprietà 4/9): € 26.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra  
Quota equivalente ai 4/9 del locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 877, sub. 503. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il bene è composto catastalmente da un locale deposito della superficie utile di circa 89,50mq, e da un locale caldaia di circa 20,00mq ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 1) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 877, Sub. 503, Categoria C2, Graffato 902-1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/9)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Marino in Zona "A - Centro storico". Tali zone sono normate dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di PRG, delle quali si riporta un estratto: [...]ART. 29 Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Tutti gli edifici esistenti all'interno della zona A, indicata dalla planimetria di zonizzazione scala 1:5000, sono sottoposti o sono da sottoporre alla legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico, ed in quanto tali è consentito, l'intervento diretto, solo per il restauro e il consolidamento senza alcuna modifica delle strutture e decorazioni sia interne che esterne, mentre se l'intervento è attuato attraverso i piani di recupero, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione. Tutte le zone "A" sono da considerarsi "zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. I Piani di Recupero della zona A redatti ai sensi dell'art. 31 lettere a) b) c) della legge 457/78 devono in particolare prescrivere: il riuso della pietra locale, in alternativa i rivestimenti ad intonaco, le colorazioni consentite per tali intonaci, l'esclusione degli infissi metallici, degli avvolgibili, delle strutture in ferro a vista, l'obbligo della copertura a tetto coperto a tegole in cotto. [...]

**Prezzo base d'asta (quota in vendita = proprietà 4/9): € 35.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')**

| <b>Bene N° 1 - Deposito</b>                       |  |                   |          |
|---|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 4/9      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 218,<br>Sub. 12, Categoria C2   | <b>Superficie</b> | 37,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente al locale, sia esternamente per quanto riguarda le facciate condominiali.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Quota equivalente ai 4/9 del Locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 12. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il locale è composto catastalmente da un unico vano della superficie utile di circa 31,00mq, ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 3) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta attualmente nella disponibilità ed uso del debitore.  |                   |          |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')**

| <b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>             |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marino (RM) - Via Costa Batocchi 10, piano Terra  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 4/9      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. mu, Part. 218,<br>Sub. 8, Categoria C1   | <b>Superficie</b> | 33,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto per quanto riguarda l'area di vendita e l'esterno del locale. Necessitano invece di manutenzione e/o ristrutturazione l'area riservata agli addetti (cucina e disimpegni) ed i locali di servizio. Si segnalano inoltre infiltrazioni provenienti dal soprastante appartamento, le quali hanno danneggiato parte dei controsoffitti e delle opere di finitura coinvolte (intonaci, tinteggiature, etc.) all'interno del locale.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Quota equivalente ai 4/9 del locale commerciale sito in Marino (RM), Via Costa Batocchi 10, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 218, sub. 8. L'immobile è posto al piano terra, con affaccio su strada, di una palazzina di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, sita in Via Costa Batocchi 6-8-10. Il locale è composto attualmente da un'area di vendita, un antibagno, un piccolo wc di servizio ed una cucina, per una superficie utile di circa 25,00mq. Dispone di ingresso autonomo e di ampia vetrina, oltre ad una piccola area esterna ad uso comune di proprietà condominiale. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi nei pressi dell'attività. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00 (4/9 DI PROPRIETA')**

| <b>Bene N° 3 - Deposito</b>                       |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marino (RM) - Via Largo Paradiso sc, piano Terra   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 4/9       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 877,<br>Sub. 503, Categoria C2, Graffato 902-1  | <b>Superficie</b> | 115,45 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre, sia internamente al locale, sia esternamente per quanto riguarda le facciate condominiali. Si segnala una grave infiltrazione d'acqua sul soffitto all'interno del locale, localizzata in prossimità dell'accesso, in corrispondenza del soprastante terrazzo.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Quota equivalente ai 4/9 del locale deposito sito in Marino (RM), Via Largo Paradiso sc, distinto in Catasto al Foglio MU, particella 877, sub. 503. L'immobile è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra e precisamente nella parte retrostante il fabbricato sito in Via Costa Batocchi 8 (precedentemente chiamata Largo Paradiso). L'accesso al bene è carrabile ed avviene dal piano terra dalla suddetta via interna Largo Paradiso (corrispondente al piano sottostrada di Via Costa Batocchi). Si accede al deposito prima attraverso un cancello che conduce verso un'area esterna di proprietà privata (non oggetto di vendita) e successivamente tramite una serranda ad uso esclusivo in dotazione al bene. Il bene è composto catastalmente da un locale deposito della superficie utile di circa 89,50mq, e da un locale caldaia di circa 20,00mq ed attualmente comunica con l'adiacente deposito (bene n. 1) mediante un cancello in ferro interno. Il lotto è dislocato in prossimità del centro storico del Comune di Marino, in una zona di espansione residenziale del secondo dopoguerra, ricca di servizi in generale e con buona disponibilità di parcheggi. Per quanto riguarda i collegamenti viari e le infrastrutture, si segnala la vicinanza con la stazione ferroviaria denominata "Marino Laziale", che collega in breve tempo la città di Marino alla Stazione Termini di Roma, e la prossimità dell'Aeroporto di Ciampino e della Strada Statale Via Appia Nuova. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta attualmente nella disponibilità ed uso del debitore.  |                   |           |