

---

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

---

**SEZIONE EE.II.**

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 427/2009 del R.G.E.**

**promossa da**



**contro**



**Ubicazione complesso immobiliare**





## CONFINI

Con strada Via Salvatore Quasimodo (già Via Vecchia Romana), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Int. 1	78,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,00 m	TERRA
Negozi	28,00 mq	40,00 mq	1,20	48,00 mq	3,00 m	TERRA
TRATTORIA	118,00 mq	155,00 mq	1,20	186,00 mq	3,00 m	TERRA
Garage	46,00 mq	49,00 mq	0,60	29,40 mq	3,00 m	TERRA
Locale Artigianale	79,00 mq	79,00 mq	0,70	55,30 mq	3,00 m	TERRA
Ricovero Animali	191,00 mq	222,00 mq	0,40	88,80 mq	2,40 m	TERRA
Deposito Attrezzi	53,00 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq	2,40 m	TERRA
Abitazione Int. 2	103,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,00 m	PRIMO
Abitazione Int. 3	87,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,00 m	TERRA
Cantina Sottotetto	175,00 mq	198,00 mq	0,50	99,00 mq	2,35 m	SECONDO
Legnaia-Forno-Lavanderia	21,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,40 m	TERRA
Cantina	147,00 mq	178,00 mq	0,50	89,00 mq	2,80 m	S1
Corte esclusiva	3800,00 mq	3800,00 mq	0,15	570,00 mq	1,00 m	TERRA
Parcheggio	340,00 mq	340,00 mq	0,15	51,00 mq	1,00 m	TERRA
Parcheggio	540,00 mq	540,00 mq	0,15	81,00 mq	1,00 m	TERRA
Parcheggio	693,00 mq	693,00 mq	0,15	103,95 mq	1,00 m	TERRA
Parcheggio	350,00 mq	350,00 mq	0,15	52,50 mq	1,00 m	TERRA
Parcheggio	482,00 mq	482,00 mq	0,15	72,30 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1846,25 mq		

I beni non possono essere divisibili per mantenimento della conduzione dell'AZIENDA .

DATI CATASTALI

**Catasto fabbricati (CF)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	261	1		CO						
	20	261	2		A2	2	3,5	78,00	325,37	TERRA	
	20	261	3		C1	4	28	40	812,7	TERRA	
	20	261	4		C1	3	118	155	2943,49	TERRA	
	20	261	5		C6	6	46	49	144,92	TERRA	
	20	261	6		C3	1	79	37	412,08	TERRA	
	20	261	7		C2	1	191	222	364,98	TERRA	
	20	261	8		C2	3	53	57	142,34	TERRA	
	20	261	9		A2	3	5	108	464,81	PRIMO	
	20	261	10		A2	2	5	92	464,81	PRIMO	
	20	261	11		C2	1	175	198	334,41	T-SI	
	20	261	12		C2	4	21	27	66,16	SECONDO	
	20	261	13		C2	1	147	178	280,9	SI	

**Catasto terreni (CT)**

**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	262				Vigneto	5	340	3,07	1,58	
20	88				Vigneto	5	540	4,88	2,51	
20	124				Vigneto	5	693	6,26	3,22	
20	86				Vigneto	5	350	3,16	1,63	
20	261				F.U.		3800			
20	575				Vigneto	5	482	4,36	2,24	

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Marino (RM) - Via Salvatore Quasimodo n. 4, piano T

Complesso immobiliare costituito da appartamenti, locali negozi, locali artigianali, garage, locali ricovero animali, cantine e terreni a servizio destinati a parcheggio ed area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 261, Sub. 1, Categoria CO - Fg. 20, Part. 261, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 4, Categoria C1 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 6, Categoria C3 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 261, Sub. 13, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 262, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 88, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 124, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 86, Qualità Vigneto - Fg. 20, Part. 261, Qualità F.U. - Fg. 20, Part. 575, Qualità Vigneto  
 Valore di stima del bene: € 1.938.562,50

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Ardea tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di MARINO, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'I'), prendendo in esame zona Periferica del Comune, pertanto si può attribuire un prezzo medio per superficie lorda di € 1.500,00 al mq./ragguagliato considerando che il complesso immobiliare è stato costruito da oltre 30 anni ed è stato sempre ben mantenuto e nel tempo ristrutturato il prezzo viene aggiornato € 1.500,00 x 0,70 = € 1.050,00 , nella sottostante tabella è riportato il valore del complesso immobiliare sia degli edifici che dei terreni.

LOTTO UNICO ARROTONDATO AD € 1.939.000,00.

Alla luce di quanto riferito in risposta al quesito 3.6 il sottoscritto C.T.U. non è in grado di certificare quali opere possono essere riconosciute regolari con rilascio di Concessione in Sanatoria. Risulterebbe difficile ricostruire le pratiche dei vari condono edilizi come riportato sempre nella risposta del quesito 3.6, alla luce di quanto riferito sarebbe opportuno calcolare solamente quelle opere che risulterebbero realizzate dopo la divulgazione dell'ultima legge sul condono edilizio (326/03), in quanto dalla consultazione della tavola di variante al P.R.G. depositata al Comune di Marino, questa risulta realizzata nel 2004 e non si notano le opere riguardanti il complesso per la pigiatura e lo stoccaggio del mosto, quindi queste opere non possono essere riconosciute regolari e non può essere rilasciata la Concessione in Sanatoria in quanto la zona interessata risulta sotto vincolo paesaggistico ed archeologico. Per poter rendere regolare il complesso immobiliare occorre eseguire la demolizione delle opere abusive il sottoscritto C.T.U. non è stato in grado di verificare a quali opere si riferissero ma come sopra riportato ha detratto dal valore determinato (solo quelle riportate nell'accatastamento del 1998) la demolizione con ripristino del luogo all'origine kil tutto ha un costo approssimativamente in € 239.000.000,00 (duecentotrentanovemila) compreso lo smaltimento dei rifiuti speciali. E' stato incluso nel prezzo anche le spese occorrenti per la sistemazione urbanistica e catastale.

PERTANTO IL VALORE TOTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE RISULTA ESSERE € 1.939.000,00 - € 239.000,00 = € 1.700.000,00 (unmilionesette-centomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Marino (RM) - Via Salvatore Quasimodo n. 4, piano T-1-2	1846,25 mq	1.050,00 €/mq	€ 1.938.562,50	100,00	€ 1.938.562,50

Valore di stima: € 1.938.562,50

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 06/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Moroni Maurizio

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -  
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

**1 – Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il *06/08/2009*, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il *08/10/2009* al *Reg. Gen. n. 62745* e *Reg. Part. n. 33008* [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di *MARINO (RM)* località *I Marroni - Via Romana Vecchia 4*, e precisamente:

- *a) fabbricato principale composto al piano seminterrato da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino; al piano terra da appartamento int. 1 composto di 2 vani ed accessori; locale negozio con bagno avente accesso dall'esterno; sala Trattoria; all'anzidetto piano terra è annessa la porzione di fabbricato adiacente costituita al piano terra da cucina, sala clienti e dispensa; al piano primo da appartamento int. 2 composto da 3 vani ed accessori, appartamento int. 3 composto da 3 vani ed accessori, al piano copertura dal sottotetto*
- *b) manufatto al piano terra separato dalle costruzioni principali costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia*
- *c) locale separato al piano terra adibito a ricovero suini*
- *d) locale garage al piano terra*
- *e) locale al piano terra adibito a ricovero animali ed officina*

*Il terreno è riportato al catasto rustico al foglio 20 particelle 86 - 260 - 261 - 124 e foglio 20 particelle 87 - 88 - 262*

*Le costruzioni sono state denunciate all'NCEU del Comune di Marino il 19/12/88 n. 117714 e sono attualmente riportate al foglio 20 part. lle 261 sub. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il *26/11/2013* dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e*

delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**QUESITO N. 2** Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**QUESITO N. 3** Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N. 4** Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**QUESITO N. 5** Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**QUESITO N. 6** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

**QUESITO N. 7** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**QUESITO N. 8** Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

**QUESITO N. 9** Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

**QUESITO N. 10** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**QUESITO N. 11** Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**QUESITO N. 12** Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione

della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**QUESITO N. 13** Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

**QUESITO N. 14** Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N. 15** Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

**QUESITO N. 16** Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 5679 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**QUESITO N. 17** Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

**QUESITO N. 18** Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del

*contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

**QUESITO N. 19.** *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

**QUESITO N. 20** *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

**QUESITO N. 21** *Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **09/06/2014** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare stabilendo il sopralluogo per il giorno **19/09/2014**, mi sono recato in **Marino alla Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4** dove risultano presenti i sig.ri [REDACTED] ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un sommario sopralluogo stabilendo un successivo accesso per il giorno **18/07/2014**, in tale data ed in altre successive **14/09/2016 - 26/09/2016 - 16/03/2017 - 29/03/2017** ho eseguito rilevamento planimetrico, tacheometrico e fotografico sia all'intero che all'esterno del complesso immobiliare. (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).

## **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1 - Verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove sono ubicati gli immobili, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

***Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta difforme da quanto indicato sia nell'atto di pignoramento che nelle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio. Si precisa che nell'atto di pignoramento le particelle 87 e 260 del foglio 20 risultano soppresse ed inglobate nella particella 261 Fabbricato Rurale a seguito della presentazione del tipo mappale n. 9423.1/1988 in atti dal 03/07/2012 (protocollo RM 0749944 del 26/01/1988 TV 902110/88-TM 9423/88-NCEU). Dalle visure catastali [REDACTED] risulta livellario e la Parrocchia di Marino e Codiutoria di S. Barnaba concedente, dagli atti di acquisto terreni eseguiti nel 1953 e dal Testamento Olografo il livello non è menzionato (Vedere copie atti Allegati 'C'). Dal rilevamento con strumento tacheometrico ho riscontrato l'ampliamento dell'edificio principale e la realizzazione di altri immobili adiacenti che risultano costruiti anche su una particella non inserita nel pignoramento foglio 20 part. 575 risulta di proprietà [REDACTED] [REDACTED]. (Vedere visura catasto Allegato 'D').***

**3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).**

Da quanto riferito al quesito precedente il sottoscritto descrive il complesso immobiliare come risulta dalle planimetrie dell'accatastamento e da quanto riportato dal rilevamento dell'Aerofotogrammetria utilizzata dal Comune di Marino per la realizzazione del P.R.,G. di Variante (eseguita nel 2004), pertanto la descrizione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di Marino (RM)**, costituito da

unità abitative, da locali per attività commerciali ed attività artigianali, pertanto ho reputato di formare un unico lotto e precisamente:

**Quota Intera della Nuda Proprietà e Quota Intera dell'Usufrutto del Complesso immobiliare in Marino Località "I Maroni" Via Salvatore Quasimodo (già Romana Vecchia) n.c. 4, denominato** [REDACTED]

[REDACTED] costituito da: Fabbricato principale composto **al piano sottostrada** da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino; **al piano terra** da *appartamento int. 1* composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno; *locale negozio* con bagno avente accesso dall'esterno; *locale Trattoria* composto da due sale clienti, cucina, dispensa, e vano bagni con accesso dall'esterno; *locale garage*; *locale artigianale* composto da due ambienti di cui uno destinato ad officina e l'altro a magazzino; *locale* composto da 6 ambienti per ricovero animali ed altro *locale* distaccato per ricovero animali; **al piano primo** da *appartamento contraddistinto dall'int. 2* composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio con annessi due balconi a livello; *appartamento contraddistinto dall'int. 3* composto da 3 camere, cucina, bagno, e tre balconi a livello; *locale sottotetto* destinato a cantina; *manufatto al piano terra separato dalla costruzione principale* costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia il tutto hanno **una superficie di mq. 278,00 (appartamenti), mq. 682,00 (Magazzini e Locali deposito), mq. 195,00 (Negozzi), mq. 79,00 (locale Artigianale), mq. 49,00 (garage)** e risultano annessi terreni della superficie complessiva di **mq. 6.205 (tra coperto e scoperto destinati a corte e giardino)**. Il tutto confina con Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri. Il complesso immobiliare risulta censito all' Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4 Foglio 20 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'e') Part. 261, sub. 1, bene Comune non censibile (corte); Part. 261, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. 78, R.D. 325,37, Piano Terra Int. 1; part. 261 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. 40, R.D. 812,70, Piano Terra; part. 261, sub. 4, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 118, Sup. Cat. 155, R.D. 2.943,49, Piano Terra; part. 261, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. 49, R.D. 144,92, Piano Terra; part. 261, sub. 6, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 79, Sup. Cat. 37, R.D. 412,08, Piano Terra; part. 261, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 191, Sup. Cat. 222, R.D. 364,98, Piano Terra; part. 261 sub. 8, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 53, Sup. Cat. 57, R.D. 142,34, Piano Terra; part. 261, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 108, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 2; part. 261 sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 92, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 3; part. 261, sub. 11, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 175, Sup. Cat.

198, R.D. 334,41, Piano Secondo; part. 261, sub. 12, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 21, Sup. Cat. 27, R.D. 66,16, Piano Terra; part. 261, sub. 13, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 147, Sup. Cat. 178, R.D. 280,90, Piano S1. Gli annessi terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino (già N.C.T.) foglio 20 part. 86, qualità Vigneto, Cl. 5, mq. 350, R.A. € 3,16, R.D. € 1,63; part. 261 E.U. mq. 3.800; foglio 20, part. 124, qual. vign. cl. 5, mq. 693, R.A. € 6,26, R.D. € 3,22. risultando intestate catastalmente a: [REDACTED]

[REDACTED] I terreni distinti all'Agenzia del Territorio Comune di Marino foglio 20 part. 88, qual. vign. cl. 5, mq. 540, R.A. € 4,88, R.D. € 2,51; foglio 20 part. 262, qual. vign., cl. 5, mq. 340, R.A. € 3,07, R.D. € 1,58; . risultando intestate catastalmente a: [REDACTED]

Il terreno distinto al foglio 20 part. 575 (non pignorata ma è inserita nel complesso immobiliare denominato [REDACTED] qual. vigneto, cl. 5, mq. 482, R.A. € 4,36, R.D. € 2,24 (Per tutti gli immobili vedere visure, planimetrie ed elaborato catastale Allegato 'F').

*Il Sig. [REDACTED] acquistò i terreni, foglio 20 part. 88 e part. 262, con atti Notaio Francesco ALONSO rep. 1703, rep. 1583 e rep. 1810, successivamente risulta deceduto il 07/10/1994 lasciando [REDACTED] come da Testamento pubblicato dal Notaio Antonio OLIVA rep. 3031Reg. a Roma il 20/06/1995 n. 032184 vengono assegnati gli immobili come dal sottostante prospetto precisando altresì che gli eredi non hanno presentato denuncia di successione (Vedere copia Testamento Allegato 'C').*

[REDACTED]

- Altezza utile interna piano Terra Mediamente da h= 3,00 mentre i locali Magazzino e ricoveri animali h/media= 2,20; (**Vedere Planimetrie immobili allegato 'E'**).
- Superficie Appartamenti Int. 1 mq. 78,00; Int. 2 mq. 108,00; Int. 3 mq. 92,00.
- Superficie cantine, magazzini e ricovero animali mq. 682,00
- Superficie Negozio mq. 40,00
- Superficie Trattoria mq. 155,00
- Superficie locale Artigianale mq. 79,00
- Superficie terreno a corte e giardino mq. 5.723
- Superficie Raguagliata mq. 1.773,95

Proprietà:

[REDACTED]

**Dati Catastali:** Comune di MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4 Foglio 20 Part. 261, sub. 1, bene Comune non censibile (corte; ); Part. 261, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. 78, R.D. 325,37, Piano Terra Int. 1; part. 261 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. 40, R.D. 812,70, Piano Terra; part. 261, sub. 4, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 118, Sup. Cat. 155, R.D. 2.943,49, Piano Terra; part. 261, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. 49, R.D. 144,92, Piano Terra; part. 261, sub. 6, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 79,

Sup. Cat. 37, R.D. 412,08, Piano Terra; part. 261, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 191, Sup. Cat. 222, R.D. 364,98, Piano Terra; part. 261 sub. 8, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 53, Sup. Cat. 57, R.D. 142,34, Piano Terra; part. 261, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 108, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 2; part. 261 sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 92, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 3; part. 261, sub. 11, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 175, Sup. Cat. 198, R.D. 334,41, Piano Secondo; part. 261, sub. 12, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 21, Sup. Cat. 27, R.D. 66,16, Piano Terra; part. 261, sub. 13, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 147, Sup. Cat. 178, R.D. 280,90, Piano S1. Gli annessi terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino (già N.C.T.) foglio 20 part. 86, qualità Vigneto, Cl. 5, mq. 350, R.A. € 3,16, R.D. € 1,63; part. 261 E.U. mq. 3.800; foglio 20, part. 124, qual. vign. cl. 5, mq. 693, R.A. € 6,26, R.D. € 3,22; foglio 20 part. 88, qual. vign. cl. 5, mq. 540, R.A. € 4,88, R.D. € 2,51; foglio 20 part. 262, qual. vign., cl. 5, mq. 340, R.A. € 3,07, R.D. € 1,58; foglio 20 part. 575, qual. vigneto, cl. 5, mq. 482, R.A. € 4,36, R.D. € 2,24

#### DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Comune	MARINO			Località	I MARONI				
<i>Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4</i>									
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq		R.D.	
20	261	1	<i>Bene Comune a tutti gli immobili</i>						
20	261	2	A/2	2	3,5	78		325,37	
20	261	3	C/1	4	28	40		812,70	
20	261	4	C/1	3	118	155		2.943,49	
20	261	5	C/6	6	46	49		144,92	
20	261	6	C/3	1	79	37		412,08	
20	261	7	C/2	1	191	222		364,98	
20	261	8	C/2	3	53	57		142,34	
20	261	9	A/2	3	5	108		464,81	
20	261	10	A/2	2	5	92		464,81	
20	261	11	C/2	1	175	198		334,41	
20	261	12	C/2	4	21	27		66,16	
20	261	13	C/2	1	147	178		280,90	
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Ha	Ca	Are	R.A.	R.D.	
20	262	Vign.	5		3	40	3,07	1,58	
20	88	Vign.	5		5	40	4,88	2,51	
20	124	Vign.	5		6	93	6,26	3,22	
20	86	Vign.	5		3	50	3,16	1,63	
20	261	F.U.			38	00			
20	575	Vign.	5		4	82	4,36	2,24	

Confinanti: Con strada Via Salvatore Quasimodo (già Via Vecchia Romana), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri.

**CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COME DA  
PLANIMETRIE ACCATASTAMENTO DEL 1988 E DEI TERRENI CIRCOSTANTI**

<i>Foglio 20 Part. 261 DESTINAZIONE</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<i>Sub. 2 Appartamento Int. 1</i>	<i>78,00</i>	<i>78,00</i>	<i>1,00</i>	<i>78,00</i>
<i>Sub. 3 Locale Negozio</i>	<i>28,00</i>	<i>40,00</i>	<i>1,20</i>	<i>48,00</i>
<i>Sub. 4 Trattoria</i>	<i>118,00</i>	<i>155,00</i>	<i>1,20</i>	<i>186,00</i>
<i>Sub. 5 Garage</i>	<i>46,00</i>	<i>49,00</i>	<i>0,60</i>	<i>29,40</i>
<i>Sub. 6 Locale Artigianale</i>	<i>79,00</i>	<i>79,00</i>	<i>0,70</i>	<i>55,30</i>
<i>Sub. 7 Ricovero Animali</i>	<i>191,00</i>	<i>222,00</i>	<i>0,40</i>	<i>88,80</i>
<i>Sub. 8 Deposito Attrezzi</i>	<i>53,00</i>	<i>57,00</i>	<i>0,50</i>	<i>28,50</i>
<i>Sub. 9 Appartamento Int. 2</i>	<i>103,00</i>	<i>108,00</i>	<i>1,00</i>	<i>108,00</i>
<i>Sub. 10 Appartamento Int. 3</i>	<i>87,00</i>	<i>92,00</i>	<i>1,00</i>	<i>92,00</i>
<i>Sub. 11 Cantina sottotetto</i>	<i>175,00</i>	<i>198,00</i>	<i>0,50</i>	<i>99,00</i>
<i>Sub. 12 Legnaia-Forno-Lavanderia</i>	<i>21,00</i>	<i>27,00</i>	<i>0,50</i>	<i>13,50</i>
<i>Sub. 13 Cantina</i>	<i>147,00</i>	<i>178,00</i>	<i>0,50</i>	<i>89,00</i>
<i>Sub. 1 Corte a servizio immobili</i>	<i>3.800</i>		<i>0,15</i>	<i>570,00</i>
<b>TERRENI DESTINATI A CORTE E PARCHEGGIO</b>				
<i>Foglio 20 Part. 262 Terreno</i>	<i>340</i>		<i>0,15</i>	<i>51,00</i>
<i>Foglio 20 Part. 88 Terreno</i>	<i>540</i>		<i>0,15</i>	<i>81,00</i>
<i>Foglio 20 Part. 124 Terreno</i>	<i>693</i>		<i>0,15</i>	<i>103,95</i>
<i>Foglio 20 Part. 86 Terreno</i>	<i>350</i>		<i>0,15</i>	<i>52,50</i>
<i>Foglio 20 Part. 86 Terreno</i>	<i>482</i>		<i>0,15</i>	<i>72,30</i>
<b>TOTALE</b>	<b>7.331,00</b>			<b>1.846,25</b>

Descrizione lotto: Quota Intera della Nuda Proprietà e Quota Intera dell'Usufrutto del Complesso immobiliare in Marino Località "I Maroni" Via Salvatore Quasimodo (già Romana Vecchia) n.c. 4, denominato [REDACTED] [REDACTED] COMPRESSE OPERE ABUSIVE E FUTURA SISTEMAZIONE CATASTALE costituito da: Fabbricato principale composto al piano sottostrada da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino; al piano terra da appartamento int. 1 composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno; locale negozio con bagno avente accesso dall'esterno; locale Trattoria composto da due sale clienti, cucina, dispensa, e vano bagni con accesso dall'esterno; locale garage; locale

*artigianale composto da due ambienti di cui uno destinato ad officina e l'altro a magazzino; locale composto da 6 ambienti per ricovero animali e locale distaccato per ricovero animali; al piano primo da appartamento contraddistinto dall'int. 2 composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio con annessi due balconi a livello; appartamento contraddistinto dall'int. 3 composto da 3 camere, cucina, bagno, e tre balconi a livello; locale sottotetto destinato a cantina; manufatto al piano terra separato dalla costruzione principale costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia il tutto hanno una superficie di mq. 278,00 (appartamenti), mq. 682,00 (Magazzini e Locali deposito), mq. 195,00 (Negozzi), mq. 79,00 (locale Artigianale), mq. 49,00 (garage) e risultano annessi terreni della superficie complessiva di mq. 6.205 (tra coperto e scoperto destinati a corte e giardino).*

**3.3 - Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione del Complesso Immobiliare contenuta nell'atto di pignoramento non corrisponde allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio. Dopo gli accertamenti eseguiti sul luogo vi risultano realizzati ulteriori immobili ed ampliamenti al fabbricato principale senza autorizzazione comunale. Vi risulta un impianto per la pigiatura dell'uva e deposito del mosto per la fermentazione in cisterne di acciaio poste nella vicinanza dell'impianto senza che l'impianto sia stato regolarizzato dal Comune di Marino. Quanto detto risulta riportato nella Planimetria dello stato attuale con indicate tutte le opere denunciate all'Agenzia del Territorio che quelle eseguite senza Autorizzazione. Sono stati acquisiti gli atti di provenienza per constatare se esistesse il livello in favore della Coadiutoria di S. Barbara, sono state eseguite le volture catastali per aggiornamento Ditta Catastale, ricordando che il Complesso immobiliare è contornato nella sottostante planimetria colore verde (**Vedere copie atti e testamento Allegato 'C'**).

**ESTRATTO FOGLIO CATASTALE COMUNE MARINO FOGLIO 20**

Contorno Verde

Contorno Edifici denunciati all' Agenzia del Territorio



**ESTRATTO CATASTALE CON RIPORTATO IL RILEVAMENTO  
TACHEOMETRICO DELLO STATO ATTUALE**

Zona di vinificazione

Magazzino abusivo

Ampliamento edificio principale



Edifici demoliti

Silos in acciaio per deposito mosto

Part. non elencata nel pignoramento

**3.4 - Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo scrivente non ha eseguito le variazioni catastali in quanto le proprietà dei beni risultano intersecate fra loro pertanto l'ampliamento degli edifici con il sistema PREGEO non può essere eseguito perchè sarebbe difficile indicare la proprietà del terreno dove l'ampliamento è stato eseguito. **Pertanto questa operazione per la sistemazione all'Agenzia del Territorio sarà eseguita in seguito dopo l'aggiudicazione dei beni all'asta, con esclusione delle opere abusive, il tutto sarà a carico dello stesso sia per la procedura PREGEO (ampliamento in mappa degli edifici) e procedura DOCFA (denuncia fabbricati).** Lo scrivente C.T.U. ha compilato, previo rilevamento tacheometrico, tutti i contorni degli edifici esistenti sia quelli denunciati all'Agenzia del Territorio sia quelli abusivi. Dalla planimetria stato attuale sopra riportata si rilevano quelli denunciati all'Agenzia del Territorio con contorno con colore azzurro, mentre gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono riportate con contorno rosso e riempite in grigio. Sono state eseguite le volture catastali a nome degli attuali proprietari [REDAZIONE] [REDAZIONE] come riportato nell'atto di pubblicazione testamento per tale motivo risulta difficoltoso eseguire la procedura PREGEO (come precedentemente detto) per l'inserimento in mappa degli edifici attuali.

**3.5 - Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Marino deliberato dal Consiglio Comunale in data 29/07/2005 delibera n. 88 in zona **ZONA AGRICOLA** vedere Stralcio P.R.G. (datato 12/07/2005) e quanto riportato nelle Norme Tecniche (**Vedere Planimetria P.R.G. e N.T. Allegato 'G'**).

**3.6 - Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile risulta **PARTE** edificato prima del 01/09/1967 tramite progetto per sopraelevazione e risanamento igienico **nel 1955 (pratica 9542), parte sono state realizzate senza**

*autorizzazione per tale motivo sono state presentate domande per ottenimento Concessione in Sanatoria come dal sottostante elenco:*

1) *Legge 47/1985 Prat. 3468/S a nome di* [REDACTED]

2) *Legge 724/1994 Prat. 332/C a nome di* [REDACTED]

3) *Legge 326/03 Prat. 335/C/03 a nome* [REDACTED]

I dati sopra riportati sono stati desunti dai cartellini esistenti all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune, purtroppo non è indicato a cosa si riferisse la domanda di condono e dagli accertamenti eseguiti all'Agenzia del Territorio esiste un solo accatastamento eseguito nel 1988. Pertanto lo scrivente non è in grado di riferire che cosa può essere condonato e cosa non può essere condonato, in quanto tutto il faldone dove sono archiviate le domande ed il progetto originario (1955) non risulta reperibile. Ho presentato richiesta accesso atti recandomi all'Ufficio Tecnico del Comune di Marino per consultare il faldone, questo risulta introvabile e non è possibile consultarlo. Ho contattato i proprietari nonché il loro tecnico di fiducia, entrambi mi hanno riferito che non trovano nulla, ho trasmesso per PEC richiesta al Comune certificato di smarrimento pratica, lo stesso Ente mi ha rilasciato "*Certificato di smarrimento del fascicolo urbanistico facente* [REDACTED] *protocollo 43102 del 24/08/2017*". (Vedere Allegato 'H').

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto C.T.U. non è in grado di certificare quali opere possono essere riconosciute regolari con Concessione in Sanatoria. Risulterebbe difficile ricostruire le pratiche dei vari condono edilizi alla luce di quanto già riferito sarebbe opportuno calcolare solamente quelle opere che risulterebbero eseguite dopo la divulgazione dell'ultima legge sul condono edilizio (326/03), in quanto dalla consultazione della tavola di variante al P.R.G., questa è stata Aereofotogrammata nel 2004 e non risultano le opere riguardanti la pigiatura e lo stoccaggio del mosto, quindi per tali opere non può essere rilasciata la Concessione in Sanatoria perché la zona interessata ricade sotto il vincolo paesaggistico e vincolo archeologico.

#### *TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO*

- *Strutture* : *Verticale in muratura, Orizzontali parte in ferro, parte in legno e parte in c.a.*
- *Copertura* : *Tetto*
- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico e Cotto*

- *Infissi esterni* : *Legno*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *Buone*

3.7 - *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

### ***Lotto Unico***

*Quota Intera della Nuda Proprietà e Quota Intera dell'Usufrutto del Complesso immobiliare in Marino Località "I Maroni" Via Salvatore Quasimodo (già Romana Vecchia) n.c. 4, denominato [REDACTED] COMPRESSE OPERE ABUSIVE E FUTURA SISTEMAZIONE CATASTALE costituito da: Fabbricato principale composto al piano sottostrada da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino della superficie di mq. 147,00; al piano terra da appartamento int. 1 composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno della superficie di mq. 78,00; locale negozio con bagno avente accesso dall'esterno della superficie netta di mq. 28,00; locale Trattoria composto da due sale clienti, cucina, dispensa, e vano bagni con accesso dall'esterno superficie mq. 118,00; locale garage della superficie di mq. 46,00; locale artigianale composto da due ambienti di cui uno destinato ad officina e l'altro a magazzino della superficie di mq. 79,00; locale composto da 6 ambienti per ricovero animali della superficie totale di mq. 191,00; locale distaccato per ricovero animali della superficie di mq. 53,00; al piano primo da appartamento contraddistinto dall'int. 2 composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio con annessi due balconi a livello, la superficie totale risulta di mq. 103,00; appartamento contraddistinto dall'int. 3 composto da 3 camere, cucina, bagno, e tre balconi a livello la superficie totale risulta di mq. 87,00; locale sottotetto destinato a cantina della superficie di mq. 175,00; manufatto al piano terra separato dalla costruzione principale costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia della superficie di mq. 21,00. Risultano annessi terreni della superficie complessiva di mq. 6.205 tra coperto e scoperto destinato a corte e giardino. Il tutto confina con Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part.*

*123 salvo altri. Il complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4 Foglio 20 Part. 261, sub. 1, bene Comune non censibile (corte); Part. 261, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. 78, R.D. 325,37, Piano Terra Int. 1; part. 261 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. 40, R.D. 812,70, Piano Terra; part. 261, sub. 4, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 118, Sup. Cat. 155, R.D. 2.943,49, Piano Terra; part. 261, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. 49, R.D. 144,92, Piano Terra; part. 261, sub. 6, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 79, Sup. Cat. 37, R.D. 412,08, Piano Terra; part. 261, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 191, Sup. Cat. 222, R.D. 364,98, Piano Terra; part. 261 sub. 8, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 53, Sup. Cat. 57, R.D. 142,34, Piano Terra; part. 261, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 108, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 2; part. 261 sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 92, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 3; part. 261, sub. 11, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 175, Sup. Cat. 198, R.D. 334,41, Piano Secondo; part. 261, sub. 12, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 21, Sup. Cat. 27, R.D. 66,16, Piano Terra; part. 261, sub. 13, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 147, Sup. Cat. 178, R.D. 280,90, Piano S1. Gli annessi terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino (già N.C.T.) foglio 20 part. 86, qualità Vigneto, Cl. 5, mq. 350, R.A. € 3,16, R.D. € 1,63; part. 261 E.U. mq. 3.800; foglio 20, part. 124, qual. vign. cl. 5, mq. 693, R.A. € 6,26, R.D. € 3,22; foglio 20 part. 88, qual. vign. cl. 5, mq. 540, R.A. € 4,88, R.D. € 2,51; foglio 20 part. 262, qual. vign., cl. 5, mq. 340, R.A. € 3,07, R.D. € 1,58; foglio 20 part. 575, qual. vigneto, cl. 5, mq. 482, R.A. € 4,36, R.D. € 2,24.*

*3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA DELLA NUDA PROPRIETA' E QUOTA INTERA DELL'USUFRUTTO.**

*3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati*

*contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare il Complesso Immobiliare risulta **UTILIZZATO dagli ESECUTATI dove svolgono le varie attività** [REDACTED]

**3.10 -** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Nulla da riferire al presente quesito.

**3.11 -** ***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Il Complesso immobiliare risulta vincolato **Beni Ambientali, Zona Archeologica**.

**3.12 -** ***Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di MARINO**, località **I Maroni Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4**.

***FOTO INGRESSO ALL'AZIENDA ALLEGRINI VIA QUASIMODO N. 4***



***FOTO DELL'EDIFICIO PRINCIPALE***





*FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL RISTORANTE*







*FOTO DELL'IMPIANTO PIGIATURA UVA E DEPOSITO MOSTO*

*Silos per deposito mosto*



*Impianto pigiatura e deposito mosto*



### Impianto pigiatura e deposito mosto



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Ardea tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di MARINO, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'I'), *prendendo in esame zona Periferica del Comune*, pertanto si può attribuire un prezzo medio per superficie lorda di € 1.500,00 al mq./ragguagliato considerando che il complesso immobiliare è stato costruito **da oltre 30 anni** ed è stato sempre ben mantenuto e nel tempo ristrutturato il prezzo viene aggiornato  $€ 1.500,00 \times 0,70 = € 1.050,00$ , nella sottostante tabella è riportato il valore del complesso immobiliare sia degli edifici che dei terreni.

#### **LOTTO UNICO**

	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq.	<b>1.846,25</b>	€ <b>1.050,00</b>	€ <b>1.938.562,50</b>	<b>1</b>	€ <b>1.939.000,00</b>

Alla luce di quanto riferito in risposta al quesito 3.6 il sottoscritto C.T.U. non è in grado di certificare quali opere possono essere riconosciute regolari con rilascio di Concessione in Sanatoria. Risulterebbe difficile ricostruire le pratiche dei vari condono edilizi come riportato sempre nella risposta del quesito 3.6, alla luce di quanto riferito sarebbe opportuno calcolare solamente quelle opere che risulterebbero realizzate dopo la divulgazione dell'ultima legge sul condono edilizio (326/03), in quanto dalla consultazione della tavola di variante al P.R.G. depositata al Comune di Marino, questa risulta realizzata nel 2004 e non si notano le opere riguardanti il complesso per la pigiatura e lo stoccaggio del mosto, quindi queste opere non possono essere riconosciute regolari e non può essere rilasciata la Concessione in Sanatoria in quanto la zona interessata risulta sotto vincolo paesaggistico ed archeologico. Per poter rendere regolare il complesso immobiliare occorre eseguire la demolizione delle opere abusive il sottoscritto C.T.U. non è stato in grado di verificare a quali opere si riferissero ma come sopra riportato ha detratto dal valore determinato (solo quelle riportate nell'accatastamento del 1998) la demolizione con ripristino del luogo all'origine kil tutto ha un costo approssimativamente in € 239.000,000,00 (duecentotrentanovemila) compreso lo smaltimento dei rifiuti speciali. E' stato incluso nel prezzo anche le spese occorrenti per la sistemazione urbanistica e catastale.

PERTANTO IL VALORE TOTALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE RISULTA ESSERE € 1.939.000,00 - € 239.000,00 = € 1.700.00,00 (unmilionesettecentomila/00).

3.13 - *Riferire* i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

3.14 - *Inviare*, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **20 febbraio 2018** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'M').

**3.15 - Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **20 febbraio 2018**.

**3.16 - Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

**3.17 - Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

**3.18 - Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

**3.19 - Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

## **LOTTO UNICO**

### **EDIFICIO**

<b>Comune</b>	<b>MARINO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4</b>
<b>Piano</b>	<b>S1, Terra, Primo</b>
<b>Confini</b>	<b>Confina con strada Via Salvatore Quasimodo (già Via Vecchia F</b>

	<i>part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>20</i>
<i>Particella</i>	<i>261</i>
<i>Subalterno</i>	<i>1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13</i>
<i>Categoria</i>	<i>Corte- A/2-C/1-C/1-C/6-C/3-C/2-C/2-A/2-A/2-C/2-C/2-C/2</i>
<i>Classe</i>	<i>BC-2-4-3-6-1-1-3-3-2-1-4-1</i>
<i>Consistenza</i>	<i>O-Vani 3,5-mq. 28 - mq. 118 - mq. 46 - mq. 79 - mq. 191 - mq. 53 - vani 5 - vani 5 - mq. 175 - mq. 21 - mq. 147</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>0 - 78-40-155-49-37-222-57-108-92-198-27-178</i>
<i>Rendita Domenicale</i>	<i>€0-325,37-812,790-2.943,49-144,92-412,08-364,98-142,34-464,81-464,81-334,41-66,16-280,90</i>

**TERRENI**

<i>Comune</i>	<i>MARINO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con strada Via Salvatore Quasimodo (già Via Vecchia F part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>20</i>
<i>Particella</i>	<i>262 - 88 - 124 - 86 - 261 - 575</i>
<i>Qualità</i>	<i>Vign. -vign. - vign. - vign. - F.U. - vign.</i>
<i>Classe</i>	<i>5-5-5-5-5</i>
<i>Superficie</i>	<i>340 - 540 - 693 - 350 - 3800 - 482</i>
<i>Reddito Agrario</i>	<i>€ 3,07 - € 4,88 - € 6,26 - € 3,16 - 0 - € 4,36</i>
<i>Rendita Domenicale</i>	<i>€ 1,58 - € 2,51 - € 3,22 - € 1,63 - € 2,24</i>

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'L'**).

**3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).**

L'immobile non è provvisto di certificazione APE.

**DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a ROMA 2 in data 08/10/2009 al n. 62745 Reg. Gen. e n. 33008 reg. Part.  
a favore di [REDACTED]

#### 4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO

#### IMMOBILE SITO IN MARINO VIA SALVATORE QUASIMODO (GIÀ VIA ROMANA VECCHIA) N. 4

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 427/2009</i>			
<i>Promossa da</i>			
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Enrico COLOGNESI</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO UNICO</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		<i>€ 1.700.000,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>MARINO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Salvatore Quasimodo (già Via Vecchia Romana) n. 4</i>	<i>I MARONI</i>

#### Diritti:

Nuda Proprietà	X		1/2	
Nuda Proprietà	X		1/2	
Usufruttuaria	X		100	

*Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 2*

*Pertinenze:*

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**Immibile: F. 20  
PART. 261 SUB. 3**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negoziò	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

**Immibile: F. 20  
PART. 261 SUB. 4**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negoziò	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

**Immibile: F. 20  
PART. 261 SUB. 5**

Appartamento	
Villino isolato	
Laboratorio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Altro	

**Immibile: F. 20  
PART. 261 SUB. 6**

Appartamento	
Villino isolato	
Laboratorio	X
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Altro	

**Immibile: F. 20  
PART. 261 SUB. 7**

Appartamento	
Ufficio	
Magazzino	X

Capannone	
Terreno edificabile	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Ripostiglio	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 8**

**Pertinenze:**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 9**

**Pertinenze:**

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 10**

**Pertinenze:**

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 11**

**Pertinenze:**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 12**

**Pertinenze:**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**Immobilie: F. 20  
PART. 261 SUB. 13**

**Pertinenze:**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

**DATI CATASTALI : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

**EDIFICIO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS.</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
20	261	1	F.U.	BC			
20	261	2	3,5	A/2	2	78	325,37
20	261	3	28	C/1	4	40	812,70
20	261	4	118	C/1	3	155	2.943,49
20	261	5	46	C/6	6	49	144,92
20	261	6	79	C/3	1	37	412,08
20	261	7	191	C/2	1	222	364,98
20	261	8	53	C/2	3	57	142,34
20	261	9	5	A/2	3	108	464,81

20	261	10	5	A/2	2	108	464,81
20	261	11	175	C/2	1	197	334,41
20	261	12	27	C/2	4	27	66,16
20	261	13	147	C/2	1	178	280,90

**TERRENI**

Foglio	Particella	Qual.	<u>CL.</u>	Ca	<u>ARE</u>	R.A.	R.D.
20	262	Vign	5	3	40	3,07	1,58
20	88	Vign	5	5	40	4,88	2,51
20	124	Vign	5	6	93	6,26	3,22
20	86	Vign	5	3	50	3,16	1,63
20	261	F.U.		38	00		

**DATI CATASTALI : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

**EDIFICIO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS.</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
20	261	1	F.U.	BC			
20	261	2	3,5	A/2	2	78	325,37
20	261	3	28	C/1	4	40	812,70
20	261	4	118	C/1	3	155	2.943,49
20	261	5	46	C/6	6	49	144,92
20	261	6	79	C/3	1	37	412,08
20	261	7	191	C/2	1	222	364,98
20	261	8	53	C/2	3	57	142,34

20	261	9	5	A/2	3	108	464,81
20	261	10	5	A/2	2	108	464,81
20	261	11	175	C/2	1	197	334,41
20	261	12	27	C/2	4	27	66,16
20	261	13	147	C/2	1	178	280,90

TERRENI

Foglio	Particella	Qual.	CL.	Ca	ARE	R.A.	R.D.
20	262	Vign	5	3	40	3,07	1,58
20	88	Vign	5	5	40	4,88	2,51
20	124	Vign	5	6	93	6,26	3,22
20	86	Vign	5	3	50	3,16	1,63
20	261	F.U.		38	00		
20	575	Vign	5	4	82	4,36	2,24

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamenti	<b>MQ. 278,00</b>							
Superfici Magazzini	<b>Mq. 682,00</b>							
Superfici Negozi	<b>Mq. 195,00</b>							
Superficie Artigianale	<b>Mq. 79,00</b>							
Superficie Garage	<b>Mq. 49,00</b>							
Superfici Terreni	<b>Mq. 6.205,00</b>							
Anno di costruzione	<b>A. 1960</b>		Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<i>Impianto termico</i>	<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>UTILIZZATO DAGLI ESECUTATI</b>		

## **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

### **BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

*Quota Intera della Nuda Proprietà e Quota Intera dell'Usufrutto del Complesso immobiliare in Marino Località "I Maroni" Via Salvatore Quasimodo (già Romana Vecchia) n.c. 4, denominato [REDACTED] COMPRESSE OPERE ABUSIVE E FUTURA SISTEMAZIONE CATASTALE costituito da: Fabbricato principale composto al piano sottostrada da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino; al piano terra da appartamento int. 1 composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno; locale negozio con bagno avente accesso dall'esterno; locale Trattoria composto da due sale clienti, cucina, dispensa, e vano bagni con accesso dall'esterno; locale garage; locale artigianale composto da due ambienti di cui uno destinato ad officina e l'altro a magazzino; locale composto da 6 ambienti per ricovero animali e locale distaccato per ricovero animali; al piano primo da appartamento contraddistinto dall'int. 2 composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio con annessi due balconi a livello; appartamento contraddistinto dall'int. 3 composto da 3 camere, cucina, bagno, e tre balconi a livello; locale sottotetto destinato a cantina; manufatto al piano terra separato dalla costruzione principale costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia il tutto hanno una superficie di mq. 278,00 (appartamenti), mq. 682,00 (Magazzini e Locali deposito), mq. 195,00 (Negozzi), mq. 79,00 (locale Artigianale), mq. 49,00 (garage) e risultano annessi terreni della superficie complessiva di mq. 6.205 (tra coperto e scoperto destinati a corte e giardino). Il tutto confina con Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri. Il complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4 Foglio 20 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 261, sub. 1, bene Comune non censibile (corte); Part. 261, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. 78, R.D. 325,37, Piano Terra Int. 1; part. 261 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. 40, R.D. 812,70, Piano Terra; part. 261, sub. 4, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 118, Sup. Cat. 155, R.D. 2.943,49, Piano Terra; part. 261, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. 49, R.D. 144,92, Piano Terra; part. 261, sub. 6, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 79, Sup. Cat. 37, R.D. 412,08, Piano Terra; part. 261, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 191, Sup. Cat. 222, R.D. 364,98, Piano Terra; part. 261 sub. 8, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 53, Sup. Cat. 57, R.D. 142,34, Piano Terra; part. 261, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 108, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 2; part. 261 sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 92, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 3; part. 261, sub. 11, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 175, Sup. Cat. 198, R.D. 334,41, Piano Secondo; part. 261, sub. 12, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 21, Sup. Cat. 27, R.D. 66,16, Piano Terra; part. 261, sub. 13, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 147, Sup. Cat. 178, R.D. 280,90, Piano S1. Gli annessi terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino (già N.C.T.) foglio 20 part. 86, qualità Vigneto, Cl. 5, mq. 350, R.A. € 3,16, R.D. € 1,63; part. 261 E.U. mq. 3.800; foglio 20, part. 124, qual. vign. cl. 5, mq. 693, R.A. € 6,26, R.D. € 3,22; foglio 20 part. 88, qual. vign. cl. 5, mq. 540, R.A. € 4,88, R.D. € 2,51; foglio 20 part. 262, qual. vign., cl. 5, mq. 340, R.A. € 3,07, R.D. € 1,58; foglio 20 part. 575, qual. vigneto, cl. 5, mq. 482, R.A. € 4,36, R.D. € 2,24*

**PREZZO BASE D'ASTA € 1.700.000,00**  
**Diconsì Euro unmilionesettecentomila/00**

Velletri 07.02.2018

IL C.T.U.  
(Geom. Maurizio MORONI)

TRIBUNALE DI VELLETRI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott. Enrico COLOGNESI.

**CHIARIMENTI**

A seguito di ordinanza del 09/10/2018, il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal G.E. Dott. Enrico COLOGNESI di rispondere al presente quesito *"al fine di verificare da parte del C.T.U. presente, della possibilità e fattibilità di vendita del bene senza la particella 575"*.

L'atto di pignoramento di cui all'esecuzione immobiliare risulta a carico dei Signori \_\_\_\_\_ di cui gli immobili risultano ubicati tutti nel Comune di *MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4* costituito da varie unità immobiliari, facenti parte di un unico complesso immobiliare.

In primo luogo ho eseguito una dettagliata verifica della mia perizia depositata eseguendo un successivo sopralluogo per poter verificare se la particella 575, non pignorata ma facente parte del complesso, possa essere esclusa dal bando asta. Le risultanze del rilevamento tacheometrico dettagliato fanno evidenziare che parte del deposito mosto e della lavorazione e trasformazione di questo in vino ricade nella struttura industriale vinicola costruita (abusivamente) dagli \_\_\_\_\_ verificando altresì che in detta particella vi ricade una complessa struttura in ferro amalgamata con la limitrofa ed anche la strada di accesso alla parte sottostante del complesso immobiliare, *pertanto questa particella non può essere esclusa dal Bando d'asta che lo scrivente ha già impostato nella perizia di stima.*

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Velletri 12 dicembre 2018

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)