
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlandi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.515,50	20

INCARICO

All'udienza del 23/05/2023, il sottoscritto Arch. Orlandi Francesco, con studio in Via Malatesta, 80 - 00049 - Velletri (RM), email francesco.orlandi@yahoo.it;francesco.orlandi1949@gmail.com, PEC francesco.orlandi@pec.archrm.it, Tel. 328 6955279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e seminterrato (S1), collegati dall'interno per mezzo di una scala, oltre una corte esterna esclusiva, con accesso dalla strada.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da più unità immobiliari, tutte ad uso residenziale.

L'accesso sui luoghi, è stato eseguito il giorno 06 luglio 2023, congiuntamente al custode nominato Avv.**** Omissis ****, previo avviso a mezzo raccomandata A/R al debitore, che in tale data ha permesso l'accesso ed autorizzato il rilievo metrico e fotografico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un posto auto scoperto annesso all'appartamento ad uso abitazione descritto al precedente bene n°1, antistante l'ingresso dell'abitazione e con accesso diretto dalla strada pubblica.

L'accesso sui luoghi, è stato eseguito il giorno 06 luglio 2023, congiuntamente al custode nominato Avv.**** Omissis ****, previo avviso a mezzo raccomandata A/R al debitore, che in tale data ha permesso l'accesso ed autorizzato il rilievo metrico e fotografico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

La documentazione ipo-catastale ex art. 567 risulta completa.

In particolare si faccia riferimento alla relazione notarile ed alla relazione preliminare, entrambe depositate nel fascicolo telematico dai rispettivi professionisti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

La documentazione ipo-catastale ex art. 567 risulta completa.

In particolare si faccia riferimento alla relazione notarile ed alla relazione preliminare, entrambe depositate nel fascicolo telematico dai rispettivi professionisti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità dei beni, deriva dall'atto del signor **** Omissis ****, sopra menzionato, per essere a lui pervenuta, per aver acquistato gli stessi dalla signora **** Omissis **** nata a Roma il 9 luglio 1972, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 6 agosto 2019, repertorio numero 137/121, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 agosto 2019 ai numeri 41681/29360.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La titolarità dei beni, deriva dall'atto del signor **** Omissis ****, sopra menzionato, per essere a lui pervenuta, per aver acquistato gli stessi dalla signora **** Omissis **** nata a Roma il 9 luglio 1972, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 6 agosto 2019, repertorio numero 137/121, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 agosto 2019 ai numeri 41681/29360.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** o aventi causa su più lati, via Calatafinmi, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile confina con area di manovra, proprietà **** Omissis **** o aventi causa su più lati, via Calatafinmi, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	59,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	2,80 m	S1
Giardino	67,00 mq	67,00 mq	0,18	12,06 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				76,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,06 mq		

Le superfici come indicate, scaturiscono dal rilievo tecnico effettuato in data 6 luglio 2023, alla presenza del custode nominato e del debitore esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

La superficie come indicata scaturisce dal rilievo tecnico effettuato in data 6 luglio 2023, alla presenza del custode nominato e del debitore esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1**

Per tale paragrafo, si allegano le visure catastali storiche relativamente a tale bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Per tale paragrafo, si allegano le visure catastali storiche relativamente a tale bene.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1211	8		A2	2	3,5		325,37 €	T-S1	

Dal rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale in atti, non vi è assolutamente corrispondenza. Infatti mentre il piano terra risulta conforme alla planimetria in atti, il piano S1 è stato modificato nelle dimensioni mediante ampliamento e sfruttamento dell'intercapedine circostante, oltre una diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso.

Tute le suddette modifiche risultano non autorizzate e realizzate senza titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria in quanto la destinazione abitazione al piano interrato non è ammessa, oltre al non rispetto della normativa igienico-sanitaria, strutturale, ecc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1211	35		C6	4		12 mq	27,27 €	T	

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U. e dalla planimetria catastale in atti, si può affermare che vi è corrispondenza, salvo lievi differenze di posizione sulla planimetria catastale, rispetto allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Si fa presente che all'interno del fascicolo d'ufficio, vi è una relazione tecnica del 2010, per la rilevazione di gas radon nella zona ove ricade il fabbricato, a firma di tecnico abilitato (Geologo), nella quale è ritenuto da quest'ultimo che la concentrazione del gas rientra nel limite, mentre l'attuale debitore, ha fatto notare al momento dell'accesso, che tale concentrazione non sia compatibile con l'abitazione.

In ogni caso, il sottoscritto ha rilevato soprattutto al piano seminterrato, fenomeni di umidità e condensa alle pareti e soffitti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Si fa presente che all'interno del fascicolo d'ufficio, vi è una relazione tecnica del 2010, per la rilevazione di gas radon nella zona ove ricade il fabbricato, a firma di tecnico abilitato (Geologo), nella quale è ritenuto da quest'ultimo che la concentrazione del gas rientra nel limite, mentre l'attuale debitore, ha fatto notare al momento dell'accesso, che tale concentrazione non sia compatibile con l'abitazione.

In ogni caso, il sottoscritto ha rilevato soprattutto al piano seminterrato, fenomeni di umidità e condensa alle pareti e soffitti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in sufficiente stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Tuttavia, relativamente al piano S1, si evidenziano diversi punti di umidità, relativamente al fatto che non risulta realizzata l'intercapedine perimetrale, tra il fabbricato ed il terrapieno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile al momento dell'accesso, è risultato esternamente in sufficiente stato di conservazione.

Si precisa che tale bene (posto auto scoperto) è ricavato all'esterno del fabbricato, in prossimità della via pubblica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Sono da considerarsi parti comuni, tutti gli elementi strutturali, la copertura, le aree comuni di accesso e manovra, nonché le recinzioni, il vano scala, l'ascensore, lo scarico delle acque meteoriche ed acque reflue, come meglio specificato nell'eventuale regolamento di condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Sono da considerarsi parti comuni, tutti gli elementi strutturali, la copertura, le aree comuni di accesso e manovra, nonché le recinzioni, il vano scala, l'ascensore, lo scarico delle acque meteoriche ed acque reflue, come meglio specificato nell'eventuale regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da diverse unità immobiliari, site ai diversi piani fuor terra oltre a posti auto scoperti.

Esternamente il fabbricato è rivestito in intonaco civile tinteggiato, struttura in cemento armato sia per la struttura di elevazione che per i solai interpiano e di copertura.

I balconi sono delimitati da parapetti in muratura, anch'essi intonacati e tinteggiati.

L'appartamento in esame al piano terra è risultato in buono stato di conservazione, pavimentato con grès, intonacato civilmente e tinteggiato di colore bianco, infissi con vetrocamera, angolo cottura rivestito con piastrelle e w.c. anch'esso rivestito e completo di attrezzi igienico-sanitari, ad esclusione del bidet.

I radiatori per il riscaldamento sono presenti, mentre alcuni sono smontati ed appoggiati a terra al piano terra.

Gli impianti andranno tutti revisionati, al fine di confermare la conformità o per renderli conformi a norma di legge, da parte di ditta autorizzata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Il posto auto scoperto in esame, è accessibile direttamente dalla strada senza alcuna limitazione, catena, ringhiera o altro, così come non vi è separazione di fatto con altri posti auto adiacenti.

Su un lato il bene confina con muretto di recinzione, sul quale sono apposti dei vani tecnici, che non permettono di accostarsi in maniera completa al suddetto muro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento dell'accesso è risultato disabitato e comunque nella disponibilità del debitore esecutato, che ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e della documentazione fotografica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento dell'accesso è risultato nella disponibilità del debitore esecutato, che ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e della documentazione fotografica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Alla signora **** Omissis ****, sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 13 febbraio 2015, repertorio numero 29101/21289, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2 in data 18 febbraio 2015 ai numeri 5469/3959.

Alla società **** Omissis **** sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 22 aprile 2010, repertorio numero 94161/15475, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 30 aprile 2010 ai numeri 27525/15851.

Alla società **** Omissis ****, sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** società a responsabilità limitata" con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 14 settembre 2009, repertorio

numero 104949/41698, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 17 settembre 2009 ai numeri 57691/30838.

Alla società **** Omissis **** società a responsabilità limitata", sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dai signori **** Omissis ***** e ***** nata a Norma (Latina) il 23 dicembre 1929 codice fiscale *****##,

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 28 giugno 2006, repertorio numero 6053/3984, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 luglio 2006 ai numeri 45429/26886.

Ai signori **** Omissis ****, sopra menzionati, detti beni sono pervenuti in data antecedente al ventennio.

Si precisa inoltre che in forza dell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 30 luglio 2008, repertorio numero 6816/4593, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data primo di agosto 2008, ai numeri 46453/26671 è stato stipulato tra la

società **** Omissis ****, sopra menzionata ed il Comune di Marino, codice fiscale 02927790580, un atto di obbligo edilizio concernete l'obbligo, anche per gli aventi

causa della società **** Omissis ****,

a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione

d'uso dei locali conformemente a quella risultante dal progetto

approvato e pertanto risulta rispettato il principio della continuità delle

trascrizioni di cui all'art.2650 CC, il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Alla signora **** Omissis ****, sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 13 febbraio 2015, repertorio numero 29101/21289, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2 in data 18 febbraio 2015 ai numeri 5469/3959.

Alla società **** Omissis **** sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 22 aprile 2010, repertorio numero 94161/15475, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 30 aprile 2010 ai numeri 27525/15851.

Alla società **** Omissis ****, sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dalla società **** Omissis **** società a responsabilità limitata" con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 14 settembre 2009, repertorio numero 104949/41698, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Roma/2, in data 17 settembre 2009 ai numeri 57691/30838.

Alla società **** Omissis **** società a responsabilità limitata", sopra menzionata, detti immobili sono pervenuti per averli acquistati dai signori **** Omissis ***** e ***** nata a Norma (Latina) il 23 dicembre 1929 codice fiscale *****##,

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, mediante atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 28 giugno 2006, repertorio numero 6053/3984, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 luglio 2006 ai numeri 45429/26886.

Ai signori **** Omissis ****, sopra menzionati, detti beni sono pervenuti in data antecedente al ventennio.

Si precisa inoltre che in forza dell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** in data 30 luglio 2008, repertorio

numero 6816/4593, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data primo di agosto 2008, ai numeri 46453/26671 è stato stipulato tra la società **** Omissis ****, sopra menzionata ed il Comune di Marino, codice fiscale 02927790580, un atto di obbligo edilizio concernente l'obbligo, anche per gli aventi causa della società **** Omissis ****, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali conformemente a quella risultante dal progetto approvato e pertanto risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 CC, il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 agosto 2019, ai numeri 41682/7283, per complessivi Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), a favore della **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in Roma - Via Altiero Spinelli n. 30, contro il signor **** Omissis ****, sopra menzionato, a garanzia di un mutuo di originari Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), con scadenza in anni 25 (venticinque) concesso con atto a rogito del Notaio **** Omissis ****, in data 6 agosto 2019, repertorio numero 138/122, debitamente registrato.

Trascrizione del verbale di pignoramento di immobili eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2 in data 3 aprile 2023 ai numeri 18671/12661 a favore della società **** Omissis **** con sede in Torino, codice fiscale **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis ****, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Velletri, in data 14 febbraio 2023, repertorio numero 619 per un debito di Euro 23.126,38 (ventitremilacentoveventisei virgola trentotto).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2, in data 7 agosto 2019, ai numeri 41682/7283, per complessivi Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), a favore della **** Omissis **** con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in Roma - Via Altiero Spinelli n. 30, contro il signor **** Omissis ****, sopra menzionato, a garanzia di un mutuo di originari Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), con scadenza in anni 25 (venticinque) concesso con atto a rogito del Notaio **** Omissis ****, in data 6 agosto 2019, repertorio numero 138/122, debitamente registrato.

Trascrizione del verbale di pignoramento di immobili eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma/2 in data 3 aprile 2023 ai numeri 18671/12661 a favore della società **** Omissis **** con sede in Torino, codice fiscale **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis ****, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Velletri, in data 14 febbraio 2023, repertorio numero 619 per un debito di Euro 23.126,38 (ventitremilacentoveventisei virgola trentotto).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

Per quanto attiene la normativa urbanistica dell'area ove ricade il bene in oggetto, si sottolinea che lo stesso è già stato edificato con sfruttamento della cubatura mediante realizzazione del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame. Tuttavia per completezza, si faccia riferimento alle norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Marino ed ai suoi eventuali piani particolareggiati, approvati dal Comune e dalla Regione Lazio. In particolare la zona ricade in Zona "B" - sottozona "B3" di P.R.G. (art. 30 N.T.A.)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

Per quanto attiene la normativa urbanistica dell'area ove ricade il bene in oggetto, si sottolinea che lo stesso è già stato edificato con sfruttamento della cubatura mediante realizzazione del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame. Tuttavia per completezza, si faccia riferimento alle norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Marino ed ai suoi eventuali piani particolareggiati, approvati dal Comune e dalla Regione Lazio. In particolare la zona ricade in Zona "B" - sottozona "B3" di P.R.G. (art. 30 N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

In data 21/07/2023, il sottoscritto CTU, ha inviato via Pec formale richiesta di accesso agli atti amministrativi relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in esame.

Contattato dalla responsabile dell'accesso agli atti, il sottoscritto esperto stimatore in data 03/08/2023 e 19/09/2023, si è recato presso il Comune di Marino - Ufficio Tecnico, per visionare la documentazione richiesta.

In tale data ha visionato e selezionato la documentazione occorrente al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato esistente.

In tali date ha potuto estrarre copia della documentazione presente; in particolare è stata estratta la Concessione Edilizia in Sanatoria n°3629/S del 15/09/1997, relativamente al vecchio fabbricato ora demolito. Successivamente il fabbricato in esame, ha ottenuto diverse autorizzazioni che si riassumono come segue: P.D.C. n°13 rilasciato il 03/02/2009; P.D.C. in variante n°73 del 05/08/2010 e richiesta per un nuovo permesso di costruire in variante, Prot. n°15057 del 24/03/2011, che non è stato mai rilasciato, mentre sull'atto di compravendita del 06/08/2019, è stato descritto come Permesso di Costruire rilasciato.

Inoltre è stata presentata istanza per rilascio del certificato di agibilità, assunta con il prot. n°9710 del 27/02/2012, ma che all'interno del faldone d'ufficio non risulta rilasciata.

Infine, dall'atto di acquisto del 06/08/2019, risultano presentate due segnalazioni, in particolare una S.C.I.A. Prot. CI/2015/0001386 del 14/01/2015 ed una S.C.I.A. Prot. n°0027430/2017 del 23/05/2017, ma di queste ultime non vi è traccia negli archivi comunali.

Dalla documentazione presente ed in virtù di quanto potuto osservare e studiare, l'Arch. Francesco Orlandi è in grado di poter affermare che non vi è conformità edilizia con quanto rilevato sui luoghi, soprattutto se confrontato con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, P.D.C. n°73/2010, poichè il successivo come già anticipato, ha avuto il parere favorevole dell'ufficio Tecnico, ma non è stato mai ritirato e pertanto ormai scaduto e non più valido ai fini della regolarità edilizia.

Per quanto esposto, il sottoscritto CTU, non può che confermare la mancanza di regolarità edilizia ed urbanistica per il bene in esame, ed a meno di nuove possibilità di sanatoria o altro, attualmente non possibili, difficilmente si potrà riuscire a sanare tale controversa situazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

In data 21/07/2023, il sottoscritto CTU, ha inviato via Pec formale richiesta di accesso agli atti amministrativi relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in esame.

Contattato dalla responsabile dell'accesso agli atti, il sottoscritto esperto stimatore in data 03/08/2023 e 19/09/2023, si è recato presso il Comune di Marino - Ufficio Tecnico, per visionare la documentazione richiesta.

In tale data ha visionato e selezionato la documentazione occorrente al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato esistente.

In tali date ha potuto estrarre copia della documentazione presente; in particolare è stata estratta la Concessione Edilizia in Sanatoria n°3629/S del 15/09/1997, relativamente al vecchio fabbricato ora demolito.

Successivamente il fabbricato in esame, ha ottenuto diverse autorizzazioni che si riassumono come segue: P.D.C. n°13 rilasciato il 03/02/2009; P.D.C. in variante n°73 del 05/08/2010 e richiesta per un nuovo permesso di costruire in variante, Prot. n°15057 del 24/03/2011, che non è stato mai rilasciato, mentre sull'atto di compravendita del 06/08/2019, è stato descritto come Permesso di Costruire rilasciato.

Inoltre è stata presentata istanza per rilascio del certificato di agibilità, assunta con il prot. n°9710 del 27/02/2012, ma che all'interno del faldone d'ufficio non risulta rilasciata.

Infine, dall'atto di acquisto del 06/08/2019, risultano presentate due segnalazioni, in particolare una S.C.I.A. Prot. CI/2015/0001386 del 14/01/2015 ed una S.C.I.A. Prot. n°0027430/2017 del 23/05/2017, ma di queste ultime non vi è traccia negli archivi comunali.

Dalla documentazione presente ed in virtù di quanto potuto osservare e studiare, l'Arch. Francesco Orlandi è in grado di poter affermare che non vi è conformità edilizia con quanto rilevato sui luoghi, soprattutto se confrontato con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, P.D.C. n°73/2010, poichè il successivo come già anticipato, ha avuto il parere favorevole dell'ufficio Tecnico, ma non è stato mai ritirato e pertanto ormai scaduto e non più valido ai fini della regolarità edilizia.

Per quanto esposto, il sottoscritto CTU, non può che confermare la mancanza di regolarità edilizia ed urbanistica per il bene in esame, ed a meno di nuove possibilità di sanatoria o altro, attualmente non possibili, difficilmente si potrà riuscire a sanare tale controversa situazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 6, PIANO T-S1

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

Eventuali rate condominiali e lavori deliberati per il fabbricato, rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ed il sottoscritto provvederà a defalcare una quota a corpo dal valore di stima, in modo che il valore a base d'asta sia comprensiva anche di eventuali morosità pregresse.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA CALATAFIMI, 59, INTERNO 16, PIANO T

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

Eventuali rate condominiali e lavori deliberati per il fabbricato, rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario ed il sottoscritto provvederà a defalcare una quota a corpo dal valore di stima, in modo che il valore a base d'asta sia comprensiva anche di eventuali morosità pregresse.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1
Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e seminterrato (S1), collegati dall'interno per mezzo di una scala, oltre una corte esterna esclusiva, con accesso dalla strada. L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da più unità immobiliari, tutte ad uso residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.514,00
Per determinare il valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente, destinato ad abitazione, sito al piano terra e seminterrato, interno 6, comprendente attualmente un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno al piano terra ed una corte esclusiva, oltre al piano seminterrato, attualmente suddiviso in tre camere ed un bagno, ma di fatto con destinazione non residenziale, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Marino (RM) - Via Calatafimi n°59. Il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto, sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo, in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona, come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Appartamento ad uso civile abitazione, piano terra e seminterrato, interno 6, sito nel Comune di Marino (RM), Via Calatafimi n°59, oltre una corte esclusiva annessa, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio

16, con la particella n°1211, subalterno 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325,37. Canone annuo di locazione presunto: € 6.000,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario per manutenzione e reintegrazione, imposte e registrazione del contratto, quote affitto ed inesigibilità, per quote condominiali a carico del proprietario, una percentuale del 30%.

Totale spese : € 1.800,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 4.200,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,00%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.200,00 : 0,030 = € 140.000,00$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione.

Superficie omogeneizzata: $mq.76,06 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = € 144.514,00$.

Considerato che i valori derivati con i due metodi di stima come calcolati sono verosimilmente allineati, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottato dal C.T.U. a seguito di indagini di mercato, è pari ad € 144.514,00 = (euro centoquarantaquattromilacinquecentoquattordici e centesimi zero).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T

Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un posto auto scoperto annesso all'appartamento ad uso abitazione descritto al precedente bene n°1, antistante l'ingresso dell'abitazione e con accesso diretto dalla strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.840,00

Per determinare il valore di mercato del posto auto scoperto oggetto della presente, sito al piano terra, interno 16, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Marino (RM) - Via Calatafimi n°59, il sottoscritto, una volta omogeneizzata la superficie, ha determinato il valore sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona, come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Posto auto scoperto, piano terra, interno 16, sito nel Comune di Marino (RM), Via Calatafimi n°59, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 16, con la particella n°1211, subalterno 35, Categoria C/6, Classe 4, Superficie mq. 12, Rendita € 27,27.

Superficie omogeneizzata: $mq.3,60 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = € 6.840,00$.

Valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottato dal C.T.U. a seguito di indagini di mercato, è pari ad € 6.840,00 = (euro seimilaottocentoquaranta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1	76,06 mq	1.900,00 €/mq	€ 144.514,00	100,00%	€ 144.514,00
Bene N° 2 - Posto auto Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno	3,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 6.840,00	100,00%	€ 6.840,00

16, piano T						
					Valore di stima:	€ 151.354,00

Valore di stima: € 151.354,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 113.515,50

Dal valore di stima così come calcolato, si è proceduto a deprezzare il bene di un 25% (stimato in modo forfettario), in considerazione del fatto che il lotto in esame non è conforme sotto il profilo della regolarità urbanistico-edilizia, come meglio precisato nel paragrafo dedicato.

Il deprezzamento applicato, contiene, a corpo, tutte le eventuali spese tecniche per tentare una sanatoria, se possibile, previa verifica con l'Ufficio Tecnico.

Inoltre comprende le oblazioni, le manutenzioni straordinarie alle murature ed ai pavimenti, ecc., rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come gli eventuali oneri condominiali non pagati.

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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Orlandi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - 2. Accesso agli atti e protocollo
- ✓ Altri allegati - 3. Planimetrie di rilievo

- ✓ Altri allegati - 4. Doc. edilizia
- ✓ Altri allegati - 5. Doc. fotografica dei beni
- ✓ Altri allegati - 6. Atto di acquisto del 2019
- ✓ Altri allegati - 7. Doc. catastale
- ✓ Altri allegati - 8. OMI Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - 9. Raccomandata di invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10. Pec di invio perizia al creditore precedente

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1
Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e seminterrato (S1), collegati dall'interno per mezzo di una scala, oltre una corte esterna esclusiva, con accesso dalla strada. L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da più unità immobiliari, tutte ad uso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto attiene la normativa urbanistica dell'area ove ricade il bene in oggetto, si sottolinea che lo stesso è già stato edificato con sfruttamento della cubatura mediante realizzazione del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame. Tuttavia per completezza, si faccia riferimento alle norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Marino ed ai suoi eventuali piani particolareggiati, approvati dal Comune e dalla Regione Lazio. In particolare la zona ricade in Zona "B" - sottozona "B3" di P.R.G. (art. 30 N.T.A.)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T
Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un posto auto scoperto annesso all'appartamento ad uso abitazione descritto al precedente bene n°1, antistante l'ingresso dell'abitazione e con accesso diretto dalla strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 35, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto attiene la normativa urbanistica dell'area ove ricade il bene in oggetto, si sottolinea che lo stesso è già stato edificato con sfruttamento della cubatura mediante realizzazione del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame. Tuttavia per completezza, si faccia riferimento alle norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Marino ed ai suoi eventuali piani particolareggiati, approvati dal Comune e dalla Regione Lazio. In particolare la zona ricade in Zona "B" - sottozona "B3" di P.R.G. (art. 30 N.T.A.)

Prezzo base d'asta: € 113.515,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.515,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 6, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	76,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in sufficiente stato di conservazione sia internamente che esternamente. Tuttavia, relativamente al piano S1, si evidenziano diversi punti di umidità, relativamente al fatto che non risulta realizzata l'intercapedine perimetrale, tra il fabbricato ed il terrapieno.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un appartamento ad uso abitazione, composto dai piani terra (rialzato) e seminterrato (S1), collegati dall'interno per mezzo di una scala, oltre una corte esterna esclusiva, con accesso dalla strada. L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da più unità immobiliari, tutte ad uso residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Calatafimi, 59, interno 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1211, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso, è risultato esternamente in sufficiente stato di conservazione. Si precisa che tale bene (posto auto scoperto) è ricavato all'esterno del fabbricato, in prossimità della via pubblica.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente, è rappresentato da un posto auto scoperto annesso all'appartamento ad uso abitazione descritto al precedente bene n°1, antistante l'ingresso dell'abitazione e con accesso diretto dalla strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		