

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Evangelista Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2021 del R.G.E. contro Milano Multiservices s.r.l.



## SOMMARIO

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | Incarico.....  | 3  |
| 2    | Premessa.....  | 3  |
| 3    | Descrizione UNITA' N.1 .....                                       | 3  |
| 3.1  | Piano terra .....  | 3  |
| 3.2  | Piano primo.....   | 4  |
| 3.3  | Piano secondo.....   | 4  |
| 3.4  | Sottotetto.....  | 4  |
| 3.5  | Esatta individuazione del bene.....                                | 6  |
| 4    | Descrizione UNITA' N.2.....  | 7  |
| 4.1  | Descrizione interna del locale.....                                | 7  |
| 4.2  | Esatta individuazione del bene.....                                | 9  |
| 5    | FORMAZIONE DEI LOTTI .....   | 10 |
| 5.1  | Titolarità.....  | 10 |
| 5.2  | Confini.....   | 10 |
| 5.3  | Consistenza Lotto n.1 .....  | 10 |
| 5.4  | Consistenza Lotto n.2.....   | 12 |
| 5.5  | Dati Catastali Lotto n.1 .....                                     | 13 |
| 5.6  | Dati Catastali Lotto n.2 .....                                     | 16 |
| 5.7  | Stato conservativo.....  | 17 |
| 5.8  | Parti comuni.....  | 17 |
| 5.9  | Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 18 |
| 5.10 | Stato di occupazione.....  | 18 |
| 5.11 | Provenienze Ventennali.....  | 18 |
| 5.12 | Formalità pregiudizievoli.....                                     | 19 |
| 5.13 | Normativa urbanistica .....  | 19 |
| 5.14 | Regolarità edilizia .....  | 20 |
| 5.15 | Barriere architettoniche Lotto 1 .....                             | 21 |
| 5.16 | Barriere architettoniche Lotto 2 .....                             | 21 |
| 5.17 | Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 21 |
| 6    | Stima Lotto n.1 .....  | 22 |
| 6.1  | Lotto n. 1 – Metodo di stima comparativo.....                      | 22 |
| 6.2  | Lotto n.1 – Determinazione del valore dell'immobile.....           | 23 |
| 6.3  | Abbattimento del 10% del valore venale – 1° decurtazione .....     | 23 |
| 6.4  | Regolarizzazioni/adeguamenti dell'immobile - 2° Decurtazione ..... | 23 |
| 6.5  | Rimozione rifiuti - 3° Decurtazione.....                           | 23 |
| 6.6  | Valore finale del compendio .....                                  | 23 |
| 7    | Stima Lotto n.2 .....  | 24 |
| 7.1  | Lotto n.2 – Metodo di stima comparativo.....                       | 24 |
| 7.2  | Lotto n.2 – Determinazione del valore dell'immobile.....           | 25 |
| 7.3  | Abbattimento del 10% del valore venale – 1° decurtazione .....     | 25 |
| 7.4  | Regolarizzazioni/adeguamenti dell'immobile - 2° Decurtazione ..... | 25 |
| 7.5  | Rimozione rifiuti - 3° Decurtazione.....                           | 25 |
| 7.6  | Valore finale del compendio .....                                  | 25 |
| 8    | Riepilogo bando d'asta .....                                       | 27 |
| 9    | Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2021 del R.G.E.....  | 28 |



## 1 INCARICO

All'udienza del 07/01/2022, il sottoscritto Ing. Evangelista Gianluca, con studio in Viale Tomei 80 - 00019 - Tivoli (RM), email [evangianluca@libero.it](mailto:evangianluca@libero.it), PEC [g.evangelista@pec.ording.roma.it](mailto:g.evangelista@pec.ording.roma.it), Tel. +39.338.4108110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 2 PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in due unità catastalmente e fisicamente separate, costituite da un immobile ad uso residenziale (con accesso da Via Garibaldi) ed un immobile ad uso magazzino (con accesso da Via Mazzini).

- **Unità N° 1** – Abitazione cielo-terra ubicato a Marano Equo (RM) - Via Garibaldi s.c, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°99'34.9"N - 13°01'70.9"E) – Foglio 10 Particella 614 Subalterno 2.
- **Unità N° 2** – Magazzino ubicato a Marano Equo (RM) - Via Mazzini s.c, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°99'34.9"N - 13°01'70.9"E) – Foglio 10 Particella 614 Subalterno 1.

## 3 DESCRIZIONE UNITA' N.1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione cielo-terra con accesso da Via Garibaldi in Marano Equo.

Per il bene in questione è stato necessario effettuare un accesso forzoso con l'ausilio del fabbro.

In fase di sopralluogo non è stato rinvenuto numero civico, così come questo non è presente sulla visura catastale (allegato 7).

L'accesso avviene mediante un portoncino in legno posto direttamente sul ciglio della strada.

L'edificio è realizzato in muratura portante con facciate (anteriore e posteriore) intonacate e tetto a doppia falda. Sui lati risulta realizzato in aderenza ai fabbricati limitrofi.

Il compendio si distribuisce su tre piani residenziali. E' presente inoltre un sottotetto, allo stato rustico, che accoglie dei cassoni idrici.

In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.).

E' presente unicamente la S.C.I.A. prot.n.157 del 20/01/2016 (allegato 10) sprovvista tuttavia di fine lavori. Si precisa altresì che le lavorazioni previste dalla suddetta S.C.I.A., che avrebbero dovuto interessare il piano primo, non sono state realizzate. Mancando il fine lavori la S.C.I.A. ad oggi non risulta più efficace.

Per quanto attiene la geometria dell'immobile si è fatto pertanto riferimento alle planimetrie presenti in catasto depositate il 30/07/1982 (allegati 5, 6).

### 3.1 PIANO TERRA

L'accesso al piano terra avviene direttamente dal portoncino posto su Via Garibaldi.

Il piano terra, risulta catastalmente destinato a cucina con un piccolo vano ad uso ripostiglio. Sul balcone che affaccia sulla retrostante Via Mazzini risulta rappresentato un wc.

In fase di sopralluogo è stato verificato che la destinazione d'uso dell'ambiente principale è soggiorno/angolo cottura poiché presenti la mobilia completa della cucina con isola frontale, un tavolo, forno, camino, divano, tv. Il piccolo vano ad uso ripostiglio è stato invece destinato ad uso wc mediante la collocazione di lavabo e water e la porta di accesso è stata collocata sulla parete più lunga. Sul balcone è presente un piccolo ambiente ad uso lavanderia/ripostiglio ma non sono presenti i sanitari. La porta finestra di accesso al balcone risulta traslata e di larghezza inferiore rispetto alla planimetria catastale.

Sul lato sinistro dell'accesso è presente una scala di collegamento con i piani superiori, mentre di fronte sono presenti tre gradini di collegamento con il soggiorno/angolo cottura necessari a colmare il dislivello della porta di accesso.



I pavimenti sono in cotto, graniglia di marmo (area soggiorno/angolo cottura) e ceramica (wc). I rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica.

Il portoncino di accesso e la porta del wc sono in legno. Le finestre sono in alluminio mentre le persiane sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 2,60 m.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzati si rimanda al paragrafo 5.5.

### 3.2 PIANO PRIMO

L'accesso al piano primo avviene tramite una scala interna che lo collega direttamente al piano terra. Al termine della scala si giunge in un disimpegno dal quale si può accedere alla camera e ad un ambiente identificato catastalmente come "cucina".

La geometria del disimpegno è stata modificata rispetto alla planimetria catastale mediante lo spostamento della porta verso l'ambiente "cucina". In quest'ultimo sono stati realizzati ulteriori gradini necessari per raggiungere il piano superiore e la finestra risulta essere traslata rispetto alla planimetria. Nell'ambiente con destinazione "cucina" è stata rinvenuta la presenza di un forno a muro e di un camino.

Nella camera da letto è stato realizzato un bagno (non presente in planimetria) e la finestra risulta più piccola di dimensioni e traslata.

Le finestre e le persiane sono in legno. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano primo è pari a 2,95 m.

I pavimenti sono in parquet ad eccezione di quello del bagno che sono in ceramica, così come i rivestimenti. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al [paragrafo 5.5](#).

### 3.3 PIANO SECONDO

L'accesso al piano secondo avviene tramite la medesima scala interna di collegamento. Al termine della scala si giunge in un disimpegno sul quale affacciano le due camere e il bagno. Inoltre è presente nel soffitto del medesimo disimpegno una botola per accedere al piano sottotetto.

La prima camera a destra presenta un balcone non rappresentato nella planimetria catastale.

La seconda camera presenta un restringimento vicino alla finestra che accoglie l'allargamento del bagno. La finestra inoltre risulta più piccola e traslata.

Le finestre sono in alluminio e le persiane sono in legno. Le porte interne sono in legno. L'altezza interna media del piano è pari a 3,00 m.

I pavimenti sono in parquet ad eccezione di quello del bagno che è in ceramica, così come i rivestimenti. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rimanda al paragrafo 5.5.

### 3.4 SOTTOTETTO

Il sottotetto non è rappresentato nelle planimetrie catastali.

L'accesso avviene tramite una scala metallica retrattile dalla botola presente sul soffitto del disimpegno del secondo piano. La struttura è al rustico.

Risulta priva di arredi eccetto la presenza di due cassoni in cemento amianto per l'acqua, dei quali non si conosce se ancora collegati all'adduzione idrica.



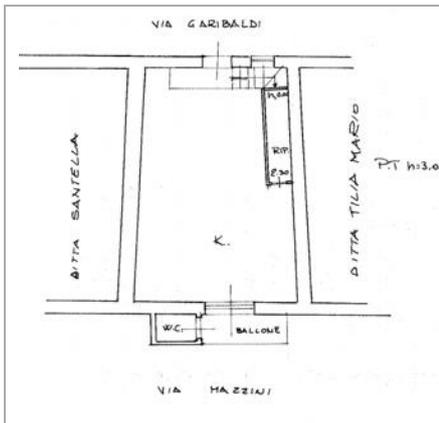


Figura 1 – planimetria catastale Fg.10 Part.614 Sub.2 (abitazione - Piano Terra)

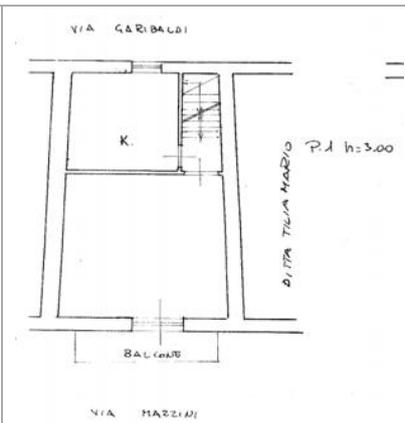


Figura 2 – planimetria catastale Fg.10 Part.614 Sub.2 (abitazione - Piano Primo)

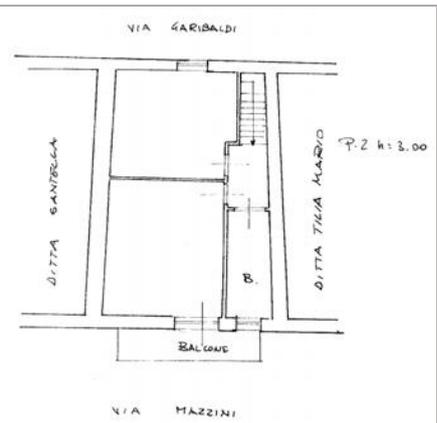


Figura 3- planimetria catastale Fg.10 Part.614 Sub.2 (abitazione - Piano Secondo)





Figura 4 – stralcio satellitare estratto da google earth

### 3.5 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

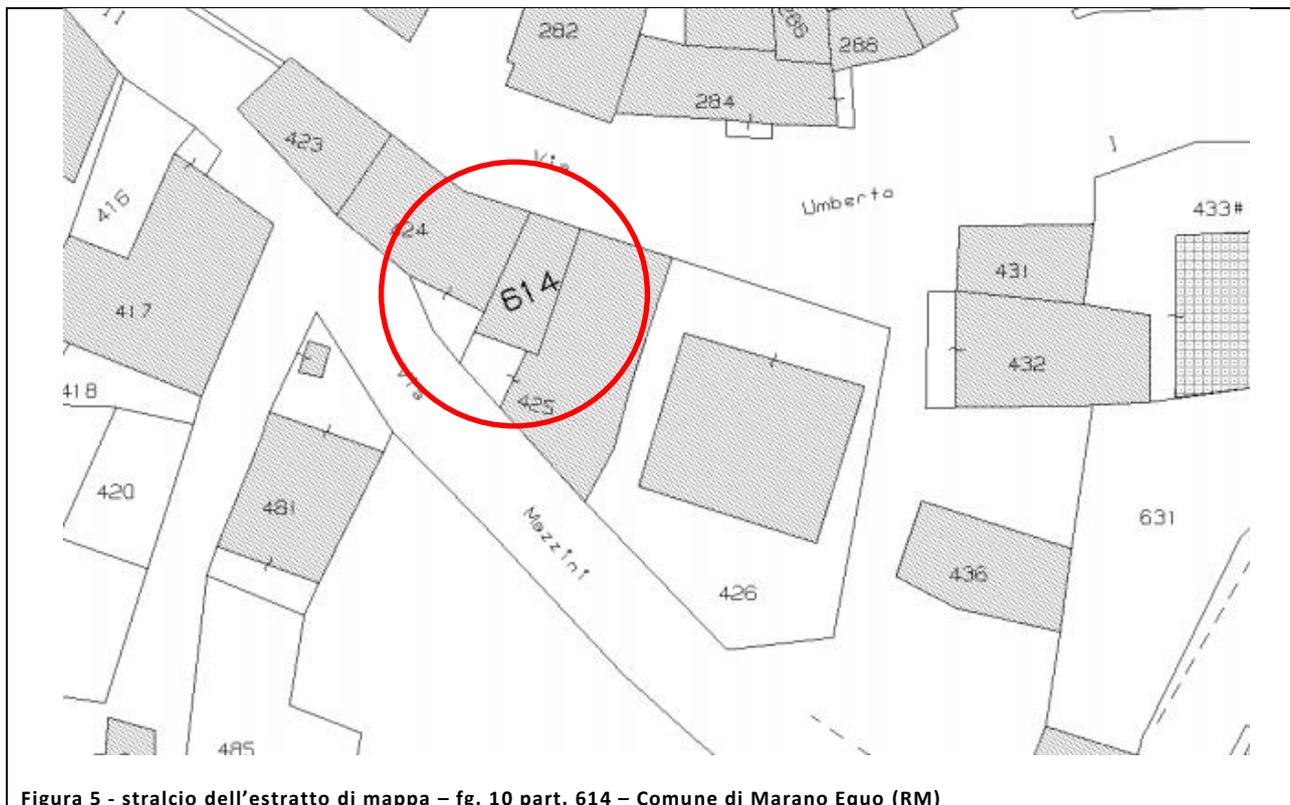


Figura 5 - stralcio dell'estratto di mappa – fg. 10 part. 614 – Comune di Marano Equo (RM)



## 4 DESCRIZIONE UNITA' N.2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale ad uso magazzino con accesso da Via Mazzini in Marano Equo.

E' stato possibile accedere attraverso delle chiavi rinvenute nell'abitazione. L'ausilio del fabbro è stato necessario per la sostituzione della serratura.

In fase di sopralluogo non è stato rinvenuto numero civico, così come questo non è presente sulla visura catastale (allegato 8).

L'accesso avviene mediante un portone in legno posto su una piccola corte. Dall'estratto di mappa riportato in Figura 8 si nota che tale corte risulta graffiata alla particella 425 del medesimo foglio, appartenente ad altro soggetto (fabbricato edificato in aderenza).

Non è stata riscontrata la presenza di servitù e/o pertinenze in merito.

L'immobile fa parte dello stesso fabbricato dell'unità n.1, anche se non fisicamente collegato con quest'ultimo. Si trova al piano S1 ovvero interrato dalla parte di Via Garibaldi e a livello strada dalla parte di Via Mazzini dove è ubicato l'accesso.

In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.) pertanto si fa unicamente riferimento alle planimetrie presenti in catasto depositate il 30/07/1982 (allegato 6).

### 4.1 DESCRIZIONE INTERNA DEL LOCALE

L'accesso avviene direttamente dal portone posto su Via Mazzini.

Il locale presumibilmente sarebbe stato destinato ad uso bar/ristorazione poiché in fase di sopralluogo sono stati rinvenuti mobili ed attrezzature da cucina professionale e la presenza della canna fumaria, posta sulla facciata posteriore dell'edificio, ancorché non connessa all'interno del locale.

La struttura risulta staticamente rinforzata tramite la collocazione di un sistema di pilastri e travi in legno.

Il piccolo vano presente sulla planimetria catastale a sinistra del portone di accesso, presumibilmente ad uso wc, non è stato rinvenuto in fase di sopralluogo. E' presente invece un piccolo ambiente a destra del portone di accesso, con superficie pari a circa 1 mq, presumibilmente ad uso wc, anche se sprovvisto di sanitari. I pavimenti sono in cotto. L'altezza interna media del locale è pari a 3,98 m. Lo stato di conservazione è buono sia esternamente che internamente.

Sopra la porta di accesso e sulla sua sinistra sono presenti due piccole aperture non rappresentate in planimetria.

Per il dettaglio di tutte le difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzati si rimanda al paragrafo 5.6.



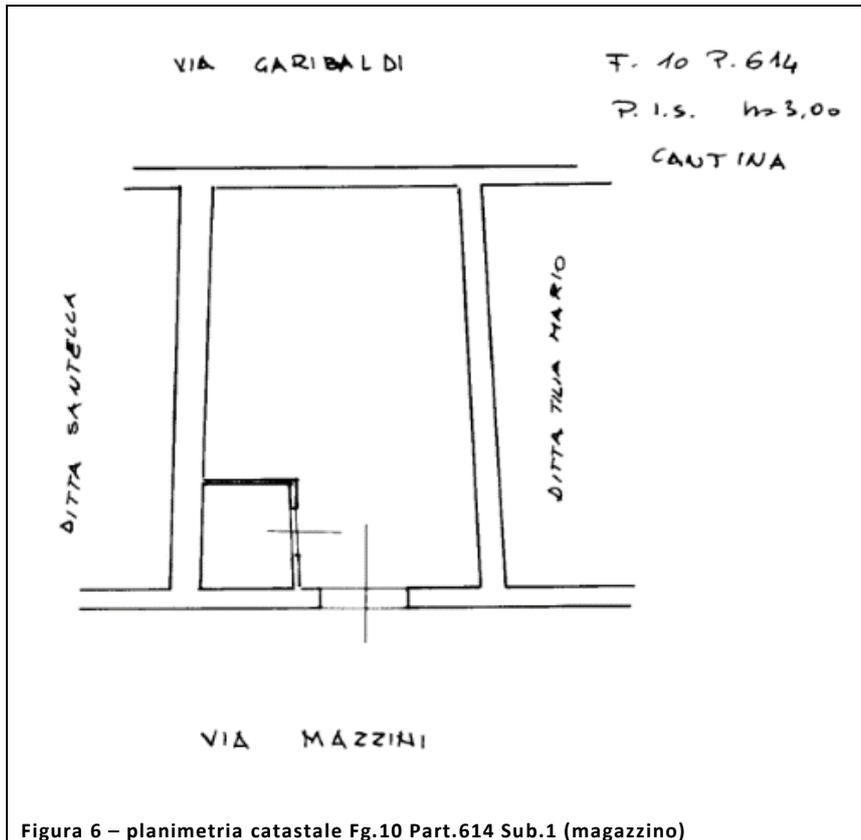




Figura 7 – stralcio satellitare estratto da google earth

#### 4.2 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

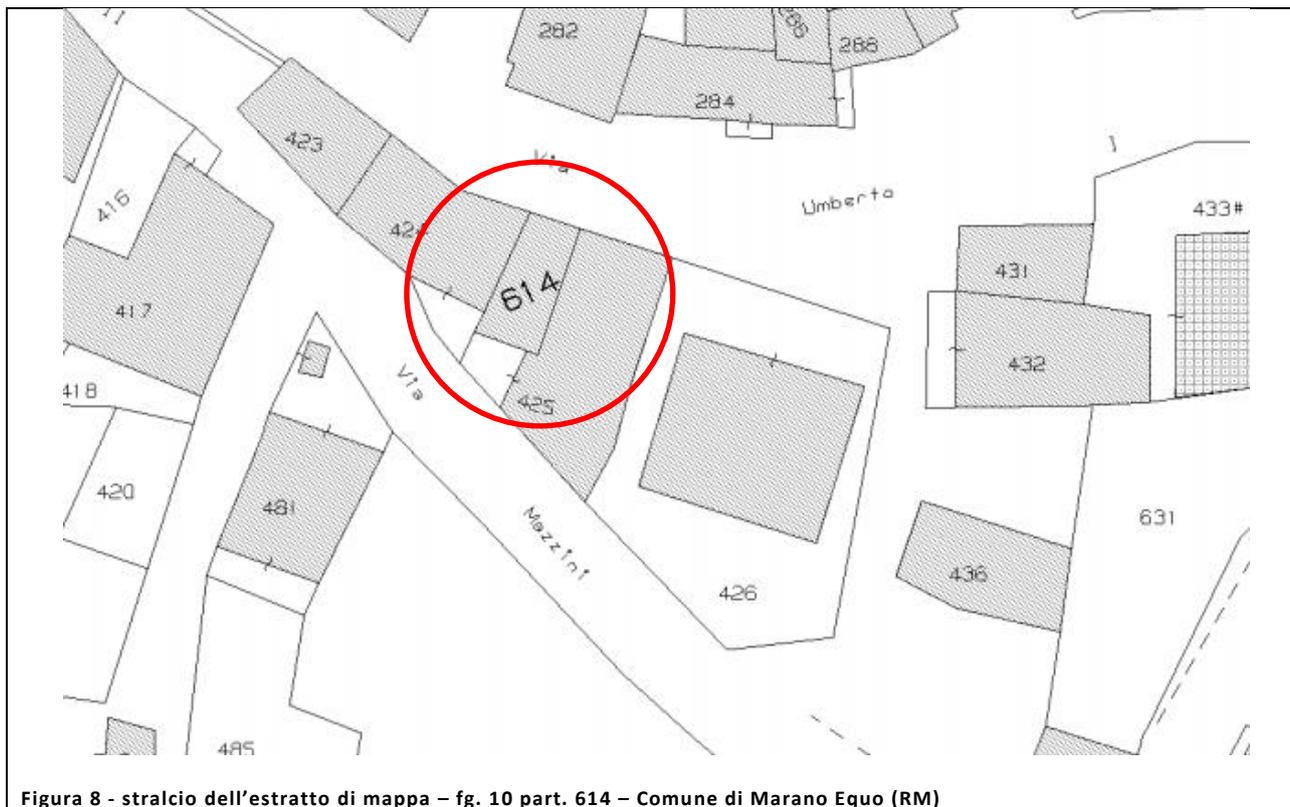


Figura 8 - stralcio dell'estratto di mappa – fg. 10 part. 614 – Comune di Marano Equo (RM)



## 5 FORMAZIONE DEI LOTTI

Le due unità sopra descritte risultano catastalmente e fisicamente separate. Si è proceduto quindi con l'individuazione e la formazione di due lotti distinti.

- **Lotto N° 1** – Abitazione ubicata a Marano Equo (RM) - Via Garibaldi s.c, piano T-1-2.
- **Lotto N° 2** – Magazzino ubicato a Marano Equo (RM) - Via Mazzini s.c, piano S1.

### 5.1 TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione (Lotto n.1 e Lotto n.2), sono di proprietà dei seguenti esecutati:

- Milano Multiservices s.r.l (Proprietà 1/1).

Da certificato anagrafico (allegato 9) non risulta alcun residente presso gli immobili oggetto di pignoramento.

### 5.2 CONFINI

Il fabbricato confina a nord con Via Garibaldi, a sud con Via Mazzini, ad est con altra proprietà (particella 425), ad ovest con altra proprietà (particella 424).

### 5.3 CONSISTENZA LOTTO N.1

La consistenza lotto n.1 (abitazione) è pari a 7,5 vani come da visura catastale allegata (allegato 7).

La superficie commerciale complessiva invece è stata calcolata secondo i criteri stabiliti D.P.R. 138/1998 e dal Manuale della Banca Dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle seguente condizioni:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- c) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- d) la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari ordinarie a destinazione abitativa e locali con funzione complementare, la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 % qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 %, fino a 25 mq, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 %, fino a metri 25 mq, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.



- e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a);
  - del 2 % per superfici eccedenti detto limite.
- Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di tipologia villa o villino, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
- f) la superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria, quali posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è computata nella misura del 50 %.
- g) le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Di seguito si riporta il dettaglio della superficie commerciale del Lotto n.1

Tabella 1 – riepilogo superficie commerciale Lotto 1

| <b>Abitazione cielo-terra</b>        |   |               |   |
|--------------------------------------|---|---------------|---|
| <b>(Fig.10 Part. 614 Sub. 2)</b>     |   |               |   |
| <b>DESTINAZIONE</b>                  | <b>SUPERFICIE LORDA (m<sup>2</sup>)</b> | <b>COEFF.</b> | <b>SUP. COMMERCIALE (m<sup>2</sup>)</b> |
| <b>Piano T</b>                       |   |               |   |
| Abitazione                           | 47,00                                   | 1             | 47,00                                   |
| Balcone                              | 4,20                                    | 0,3           | 3,90                                    |
| <b>Piano 1</b>                       |   |               |   |
| Abitazione                           | 47,00                                   | 1             | 47,00                                   |
| Balcone                              | 3,40                                    | 0,3           | 1,02                                    |
| <b>Piano 2</b>                       |   |               |   |
| Abitazione                           | 43,40                                   | 1             | 43,40                                   |
| Balconi                              | 7,50                                    | 0,3           | 2,25                                    |
| <b>Piano sottotetto</b>              |   |               |   |
| Soffitta                             | 47,00                                   | 0,5           | 23,50                                   |
| <b>Superficie commerciale totale</b> |   |               | <b>168,07</b>                           |

La superficie commerciale del Lotto n.1 è pertanto arrotondata in 168 mq.



## 5.4 CONSISTENZA LOTTO N.2

La consistenza lotto n.2 (magazzino) è pari a 52 mq come da visura catastale allegata (allegato 8).

La superficie commerciale complessiva invece è stata calcolata secondo i criteri stabiliti D.P.R. 138/1998 e dal Manuale della Banca Dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- c) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- d) la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari ordinarie a destinazione abitativa e locali con funzione complementare, la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 % qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 %, fino a 25 mq, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 %, fino a metri 25 mq, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a);
  - del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di tipologia villa o villino, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

- f) la superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria, quali posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, è computata nella misura del 50 %.
- g) le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Di seguito si riporta il dettaglio della superficie commerciale del Lotto n.2



Tabella 2 – riepilogo superficie commerciale Lotto 2

| Magazzino                            |                                    |        |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|
| (Fg.10 Part. 614 Sub. 1)             |                                    |        |                                    |
| DESTINAZIONE                         | SUPERFICIE LORDA (m <sup>2</sup> ) | COEFF. | SUP. COMMERCIALE (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Piano S1</b>                      |                                    |        |                                    |
| Magazzino                            | 47,00                              | 1      | 47,00                              |
| <b>Superficie commerciale totale</b> |                                    |        | <b>47,00</b>                       |

La superficie commerciale del Lotto n.2 è pertanto pari a 47 mq.

## 5.5 DATI CATASTALI LOTTO N.1

Tabella 3 – dati catastali Lotto n.1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| -                       | 10     | 614   | 2    | -                   | A/2       | 2      | 7,5         | 160                  | 522,91  | T-1-2 | -        |

### *Variazioni catastali e frazionamenti*

Per quanto attiene ad eventuali variazioni catastali relativi all'immobile e frazionamento del terreno sul quale sorge lo stesso, si rimanda alle visure storiche catastali effettuate (allegato 7).

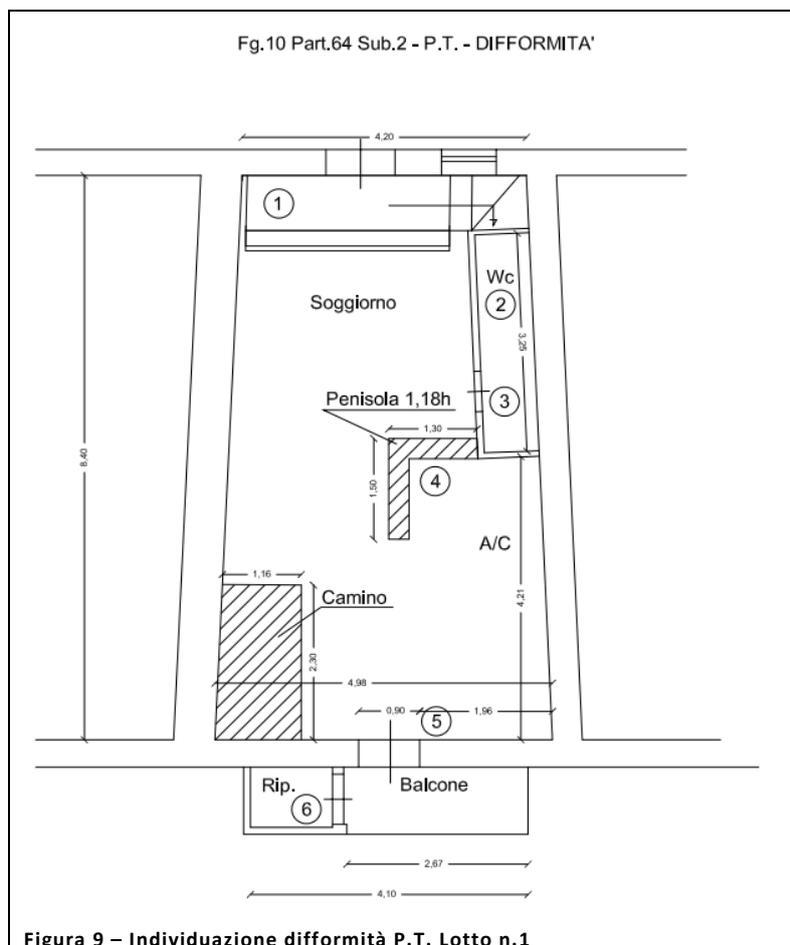
### *Corrispondenza catastale unità immobiliari*

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto (allegato 5) sono state riscontrate le seguenti difformità.

#### Difformità Piano T

1. sono stati realizzati dei gradini per colmare il dislivello tra ingresso e piano di calpestio del soggiorno;
2. è stata mutata la destinazione d'uso da ripostiglio a bagno;
3. la porta di accesso al bagno (ex ripostiglio) è stata spostata dal lato lungo a quello corto;
4. è stata realizzata una penisola a servizio dell'angolo cottura;
5. la portafinestra risulta avere larghezza minore e risulta traslata;
6. Il balcone ha lunghezza inferiore e nel piccolo locale presente è stata mutata la destinazione d'uso da wc a ripostiglio.

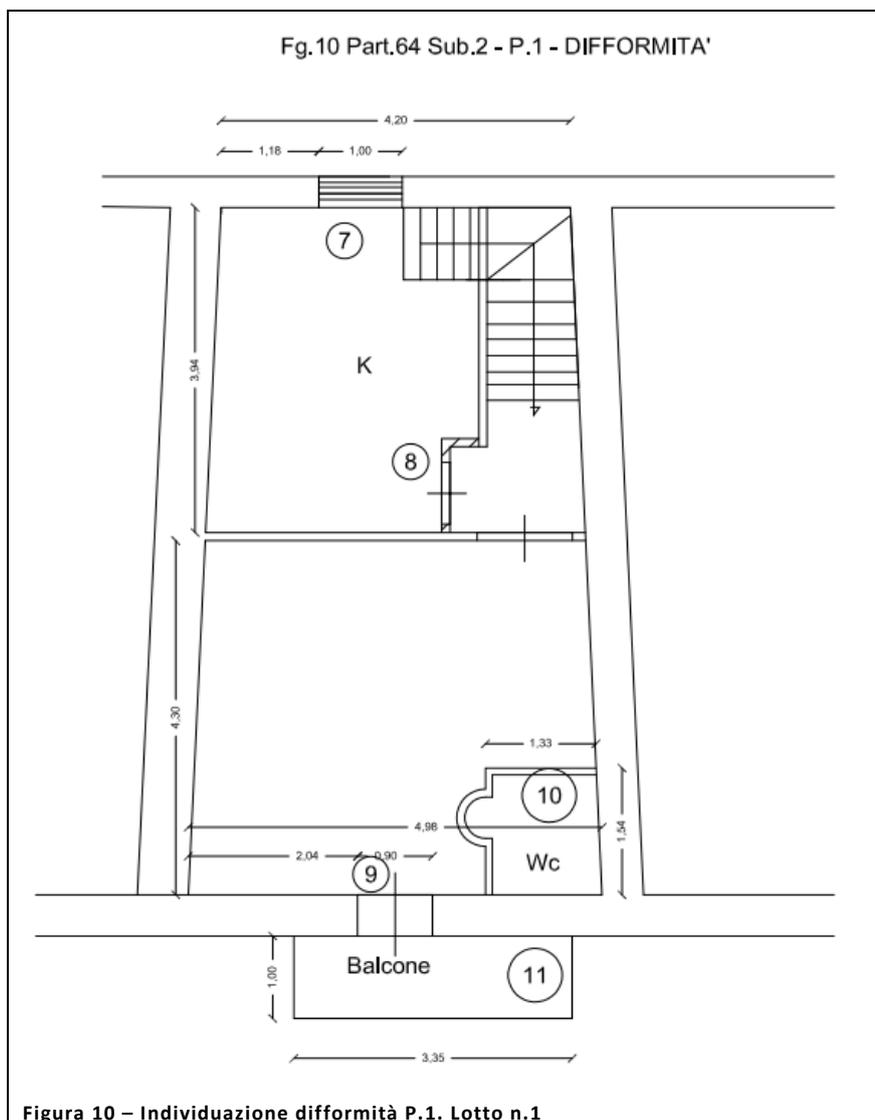




### Difformità Piano 1

7. la finestra risulta traslata;
8. il disimpegno al termine delle scale è stato ampliato;
9. la portafinestra risulta avere larghezza minore e risulta traslata;
10. è stato realizzato un bagno;
11. Il balcone ha lunghezza inferiore.

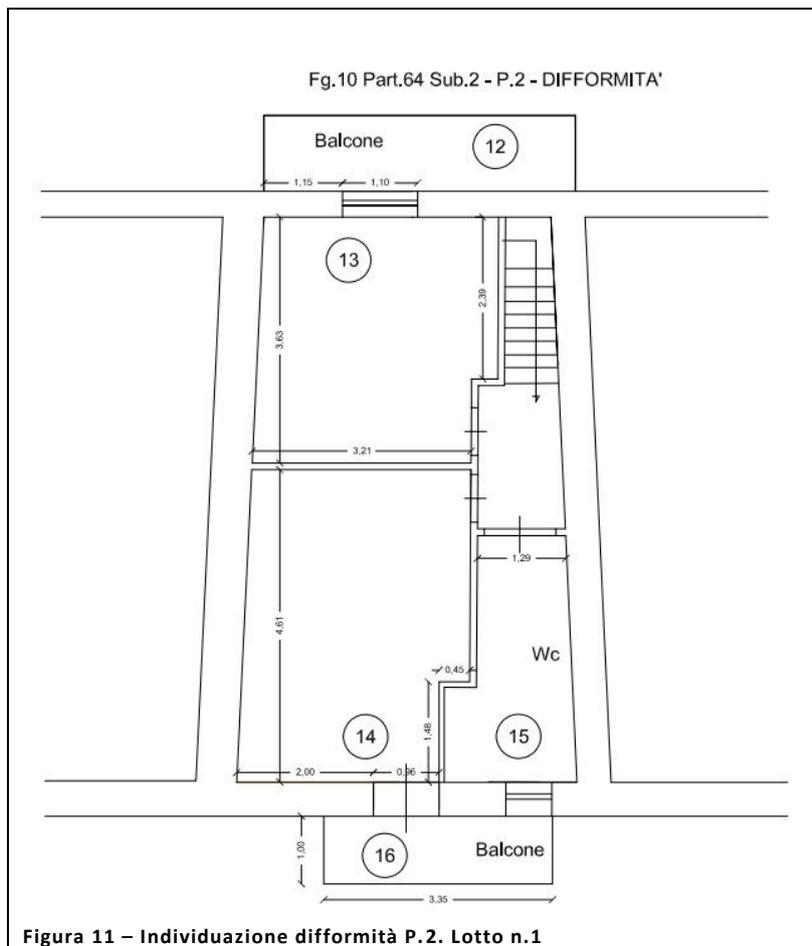




### Difformità Piano 2

12. È stato realizzato il balcone che affaccia su Via Garibaldi che non risulta presente in planimetria catastale;
13. è stata realizzata la portafinestra in luogo della finestra e traslata;
14. la portafinestra risulta avere larghezza minore e risulta traslata;
15. il bagno è stato ampliato;
16. il balcone che affaccia su Via Mazzini ha dimensioni inferiori.





### Difformità Sottotetto

Le difformità del sottotetto non sono valutabili in quanto non risulta presente titolo abilitativo né rappresentazione del sottotetto in planimetria catastale.

## 5.6 DATI CATASTALI LOTTO N.2

**Tabella 4 – dati catastali Lotto n.1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| -                       | 10     | 614   | 1    | -                   | C/2       | 6      | 52 mq       | 57 mq                | 25,24   | S1    | -        |

### ***Variazioni catastali e frazionamenti***

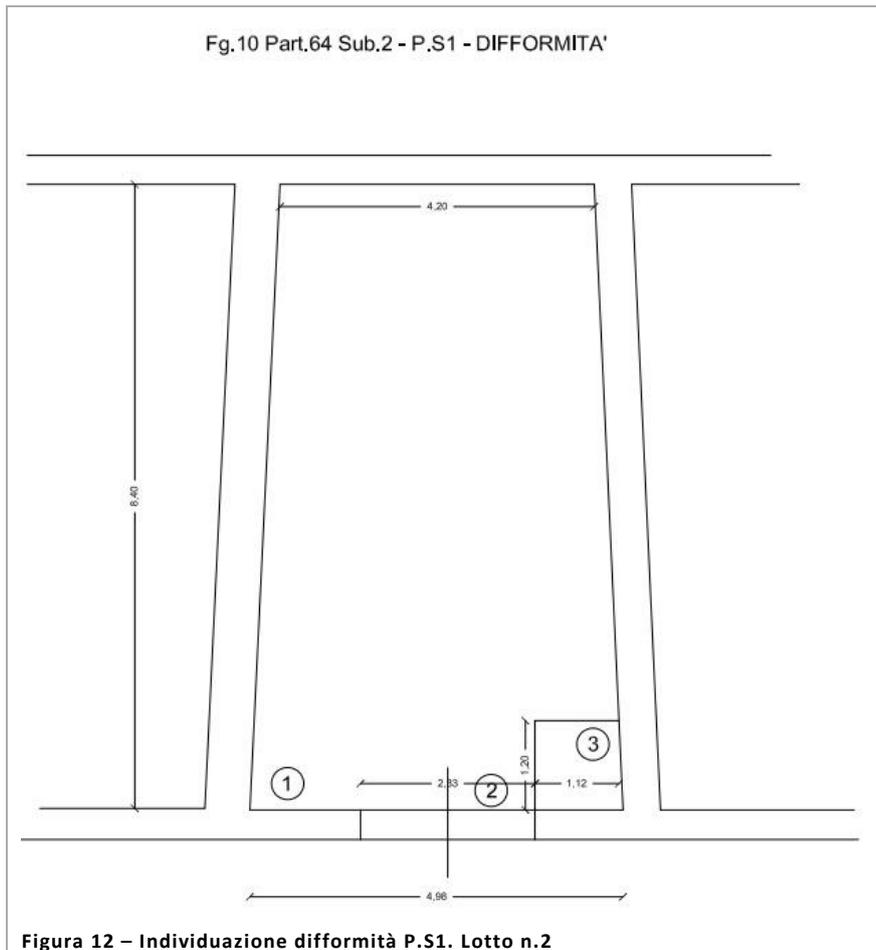
Per quanto attiene ad eventuali variazioni catastali relativi all'immobile e frazionamento del terreno sul quale sorge lo stesso, si rimanda alle visure storiche catastali effettuate (allegato 8).

### ***Corrispondenza catastale unità immobiliari***

Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto (allegato 6) sono state riscontrate le seguenti difformità.

### Difformità Piano S1

1. è stato eliminato il piccolo locale presumibilmente con destinazione wc;
2. l'accesso è stato ampliato;
3. è stato realizzato un piccolo locale presumibilmente con destinazione wc.



## 5.7 STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta piuttosto buono: l'interno risulta oggetto di recente manutenzione come possibile riscontrare dalla documentazione fotografica.

Risultano presenti i sanitari nei bagni, termosifoni, caldaia per riscaldamento autonomo. Sono presenti camini, pavimentazione su tutti gli ambienti e parquet in alcune stanze.

Le pareti sono tinteggiate, le finestre in alluminio, le persiane in legno.

Le scale per accedere ai piani superiori risultano rifinite con pedate in legno e balaustra in legno.

E' presente arredo interno (cucina con elettrodomestici, letti, sedie, armadi e suppellettili varie che fanno ipotizzare un uso recente dell'immobile).

La fornitura della corrente elettrica risulta attiva.

Sarebbe opportuno, anche se ancora non indispensabile allo stato attuale, eseguire una manutenzione sulla facciata esterna del fabbricato sul lato di Via Garibaldi.

## 5.8 PARTI COMUNI

Non vi è la presenza di parti comuni. Non si è a conoscenza se le forniture elettriche, idriche e gas tra i due lotti siano indipendenti o condivise.



## 5.9 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da accesso agli atti presso l'U.T.C di Marano Equo e a seguito di analisi della visura catastale storica del terreno (allegato 11) e dell'atto di compravendita (allegato 1), non si è rilevata la presenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul terreno stesso.

## 5.10 STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso avvenuto in data 12/04/2023 in modo congiunto con il custode e con il fabbro, l'immobile è risultato non abitato. Per il dettaglio di quanto rilevato si rimanda al verbale redatto dal custode (allegato 12).

Da ricerche anagrafiche risulta che non vi siano residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento (allegato 9).

## 5.11 PROVENIENZE VENTENNALI

Tabella 5 - Provenienza ventennale

| Periodo                            | Proprietà  | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------------|--|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>01/12/2016 ad<br>oggi       | MILANO MULTISERVICES S.R.L.<br>con sede in ROMA, proprietario<br>per 1/1.  | Atto di Compravendita        |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  | Notaio FARINARO<br>Paolo     | 01/12/2016 | 256556        | -           |
| Dal<br>20/01/2016 al<br>01/12/2016 | SERVIZI ALBERGHIERI S.R.L.<br>Con sede in ROMA, proprietario<br>per 1/1  | Atto di Compravendita        |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  | Notaio FARINARO<br>Pasquale  | 20/01/2016 | 15755         | -           |
| Dal<br>23/12/2015 al<br>20/01/2016 | GREEN DONKEY EEIG<br>con sede in REGNO UNITO,<br>proprietario per 1/1  | Conferimento in società      |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  | Notaio GALEA<br>Barbara      | 23/12/2015 | 2078          | -           |
| Dal<br>14/04/2008 al<br>23/12/2015 | TILIA Luca nato a ROMA il<br>27/08/1970<br>Proprietario 1/1 in regime di<br>separazione dei beni fino al<br>23/12/2015   | Atto di Compravendita        |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  | Notaio PRIVITERA<br>Antonino | 14/04/2008 | 42322         | -           |
| Dal<br>28/07/2006 al<br>14/04/2008 | TILIA Luigi nato a MARANO<br>EQUO il 09/01/1947<br>proprietario per 2/3 in regime<br>di separazione dei beni fino al<br>14/04/2008   | Atto di Compravendita        |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  | Notaio PRIVITERA<br>Antonino | 28/07/2006 | 37556         | -           |
| Dal<br>30/07/1982 al<br>28/07/2006 | TILIA Luigi nato a MARANO<br>EQUO il 09/01/1947;<br>TOMASSI Agnese nata a Roma il<br>18/06/1917;<br>TILIA Benedetta Mirella nata a<br>Marano Equo il 19/11/1949;<br>TILIA Pietro nato a Marano<br>Equo il 23/09/1943 | Costituzione                 |            |               |             |
|                                    |  | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |  |                              |            |               |             |
| Fino al<br>16/12/1981              | TILIA Augusto nato a MARANO<br>EQUO il 26/07/1917<br>proprietario 1/1 fino al<br>16/12/1981  |                              |            |               |             |
|                                    |  |                              |            |               |             |
|                                    |  |                              |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



- Vanno verificate le quote dei singoli proprietari a partire dalla successione di TILIA Augusto.

### 5.12 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da visura ipotecaria effettuata dallo scrivente (allegati 14 e 15), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 14799 Registro Generale 59114 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 37557/22088 del 28/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 21/04/2008 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 24024 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 42323/25838 del 14/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 12/08/2015 - Registro Particolare 5606 Registro Generale 34176 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 23818 del 20/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 7467 Registro Generale 45717 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 4947/9715 del 12/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 17/03/2016 - Registro Particolare 8190 Registro Generale 12155 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 805 del 17/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 06/07/2021 - Registro Particolare 27107 Registro Generale 37718 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 11372 del 04/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 5.13 NORMATIVA URBANISTICA

#### **Norme di Piano Territoriale Paesistico Regionale**

Di seguito si riportano le risultanze ottenute dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio per la particella su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

#### **Tavola A del P.T.P.R.**

- Sistema dei Paesaggi – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.



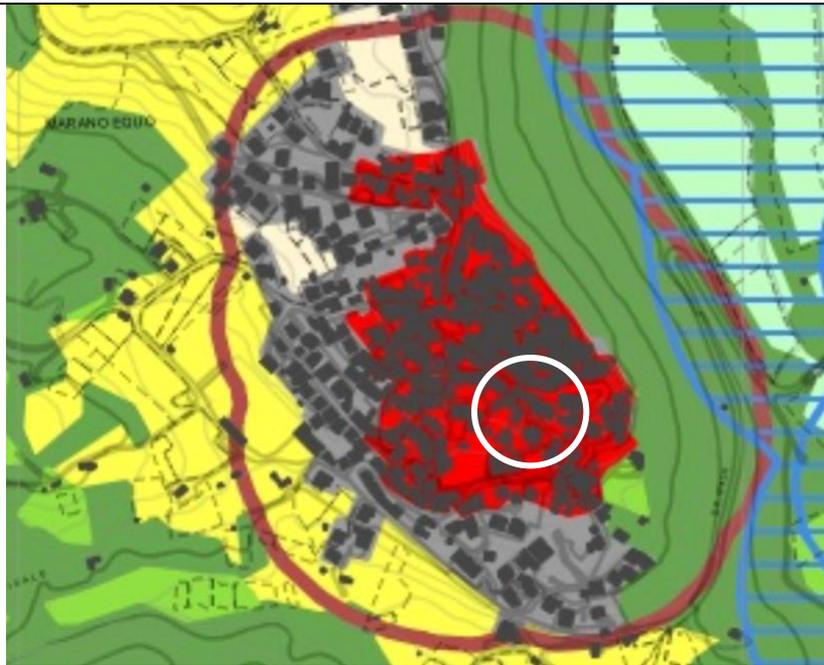


Figura 13 – Stralcio Tav. A del P.T.P.R. Regione Lazio

Tavola B del P.T.P.R.

- Beni ricognitivi di piano – Centri storici.

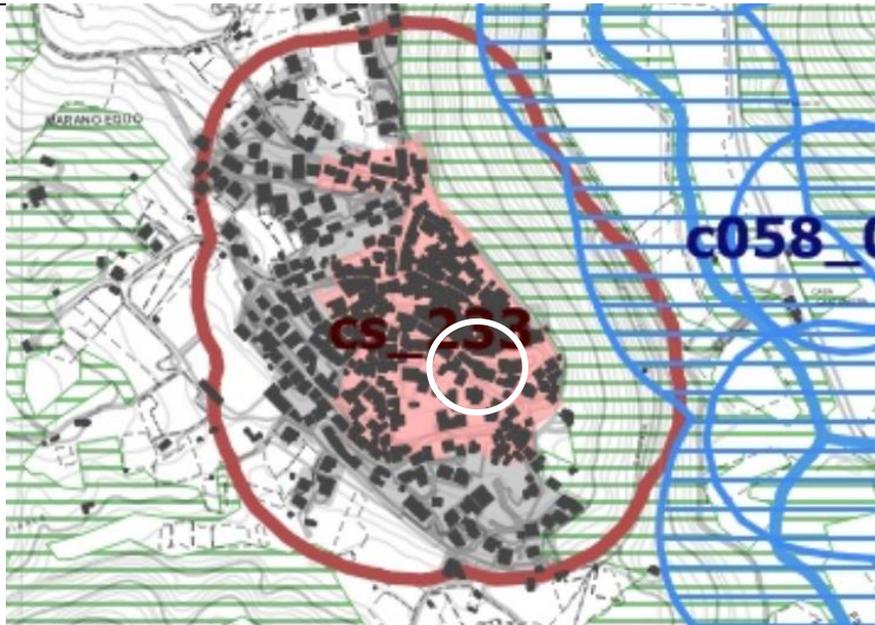


Figura 14 – Stralcio Tav. B del P.T.P.R. Regione Lazio

**Norme sismiche**

La particella ricade nella sottozona sismica 2B.

**Norme di Piano Regolatore Generale**

La Zona di P.R.G., è la Zona B1 – residenziale – completamento semiestensivo.

**5.14 REGOLARITÀ EDILIZIA**

In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.).



E' presente unicamente la S.C.I.A. prot.n.157 del 20/01/2016 (allegato 10) sprovvista tuttavia di fine lavori. Si precisa altresì che le lavorazioni previste dalla suddetta S.C.I.A., che avrebbero dovuto interessare il piano primo, non sono state realizzate. La S.C.I.A. ad oggi non risulta più efficace.

#### **Asservimento e vincolo edilizio**

Non risulta nessun asservimento né vincoli di natura edilizia.

#### **Regolarità edilizia**

Non essendo presenti titoli abilitativi, ai fini dell'individuazione delle non conformità, si è confrontato lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono state già specificate al paragrafo 5.5 (lotto 1) e 5.6 (lotto 2) della corrispondenza catastale al quale si rimanda integralmente.

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

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **5.15 BARRIERE ARCHITETTONICHE LOTTO 1**

Si è rilevata la presenza di barriere architettoniche composte da:

- accesso ai piani primo e secondo tramite una scala interna. Non è presente l'ascensore;
- n.3 servizi igienici non fruibili da parte di persone con limitata capacità motoria;
- porte di larghezza non adeguata.

Le suddette barriere possono essere rimosse nel seguente modo:

- ⇒ realizzazione di due montascale (con curva) per raggiungere i piani primo e secondo: costo stimato pari a circa 20.000 €;
- ⇒ adeguamento dei servizi igienici: costo stimato pari a circa 7.000 €;
- ⇒ adeguamento della larghezza delle porte compresa fornitura delle nuove porte: costo stimato pari a circa 3.000 €.

Il costo complessivo per la rimozione di barriere architettoniche risulta pertanto pari ad €30.000 circa.

### **5.16 BARRIERE ARCHITETTONICHE LOTTO 2**

Non si è rilevata la presenza di barriere architettoniche eccetto un gradino di modeste dimensioni posto sull'accesso al locale.

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

Non risulta costituito condominio.



## 6 STIMA LOTTO N.1

### 6.1 LOTTO N. 1 – METODO DI STIMA COMPARATIVO

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo comparativo si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

#### a) Quotazioni OMI:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

L'immobile ricade in Zona *Centro Abitato*. Si è proceduto estraendo i dati OMI per questa zona relativi al secondo semestre 2022.

| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2    |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Provincia: ROMA                                     |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Comune: MARANO EQUO                                 |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO                |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice di zona: B1                                  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Microzona catastale n.: 1                           |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Abitazioni civili             |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                          |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                                   | NORMALE            | 650                   | 950 | L                | 2,3                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico                        | NORMALE            | 600                   | 850 | L                | 2                              | 3   | L                |
| Box   | NORMALE            | 350                   | 500 | L                | 1,5                            | 2   | L                |

Figura 15 – quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2022 centrale/Centro Abitato

Il risultato della ricerca ha fornito per Abitazioni civili con stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 650 €/mq e un valore di mercato massimo di 950 €/mq.

Il valore medio finale per *abitazioni civili* siti in zona *centrale/Centro Abitato* che si è valutato è pertanto pari a circa:

1. Valore di mercato medio – **da quotazioni OMI:**  $((650+950)/2) = 800 \text{ €/mq}$

#### b) Inserzioni di vendita on-line:

Consultando i siti on line delle agenzie immobiliari è stato possibile rilevare il costo di una casa indipendente sita in via limitrofa a Via Garibaldi.

Di seguito si riporta una tabella con i dati relativi agli immobili in vendita nella zona circostante.

Tabella 6 – inserzioni on line

| Tipologia         | m <sup>2</sup> | Costo (€) | €/m <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------|-----------|------------------|
| Casa indipendente | 80             | 63.000    | 790,00           |
| Casa indipendente | 90             | 65.000    | 720,00           |



|  |     |               |        |
|--|-----|---------------|--------|
| Casa indipendente                      | 90  | 67.000        | 750,00 |
| Casa indipendente                      | 108 | 70.000        | 650,00 |
| <b>Media del costo €/m<sup>2</sup></b> |     | <b>730,00</b> |        |

2. Valore di mercato medio – **da inserzioni on line: 730,00 €/mq**

**Quotazione media di mercato con metodo comparativo:**

Confrontando i due valori descritti nei precedenti punti a) e b), si è determinato un valor medio pari a circa:

3. QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO: **765 €/mq**

Considerando una superficie commerciale di 168 mq, moltiplicandola per la quotazione media di mercato sopra determinata, si ottiene un valore per l'unità immobiliare pari a circa:

4. valore dell'immobile con metodo comparativo:  $168 \text{ mq} \times 765 \text{ €/mq} = \mathbf{128.520 \text{ €}}$

**6.2 LOTTO N.1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene determinato quindi come media aritmetica dei valori determinati con il metodo comparativo pari pertanto ad **128.500 €** .

**6.3 ABBATTIMENTO DEL 10% DEL VALORE VENALE – 1° DECURTAZIONE**

Considerando un abbattimento del 10% sui valore di mercato determinati ai precedenti paragrafi, come indicato nel quesito posto dal G.E., in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato approssimato in:

5. VALORE DI MERCATO Lotto n.1 - 1° decurtazione:  $\text{€ } 128.500 \times 0,90 = \mathbf{\text{€ } 115.650}$ .

**6.4 REGOLARIZZAZIONI/ADEGUAMENTI DELL'IMMOBILE - 2° DECURTAZIONE**

Le difformità, come indicato al paragrafo 5.5, possono essere sanate attraverso autorizzazione paesaggistica, S.C.I.A. in sanatoria e successiva regolarizzazione catastale.

L'importo per le suddette operazioni è pari ad **€5.500** circa (comprensivo di onorario tecnico, diritti, sanzione amministrativa, accatastamento).

L'importo dell'immobile risulta pertanto pari a:

6. VALORE DI MERCATO (unità 1): 2° decurtazione:  $\text{€ } 115.650 - \text{€ } 5.500 = \text{€ } 110.050$  arrotondato ad **€ 110.000**.

**6.5 RIMOZIONE RIFIUTI - 3° DECURTAZIONE**

Non sono stati rinvenuti rifiuti da rimuovere.

**6.6 VALORE FINALE DEL COMPENDIO**

In considerazione delle decurtazioni applicate, il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 110.000**.



## 7 STIMA LOTTO N.2

### 7.1 LOTTO N.2 – METODO DI STIMA COMPARATIVO

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo comparativo si è proceduto ricercando le quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e le inserzioni di vendita on line.

#### c) Quotazioni OMI:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico dei valori immobiliari. Le quotazioni immobiliari OMI sono pubblicate con cadenza semestrale e individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo.

L'immobile ricade in Zona Centro Abitato. Non sono presenti nella banca dati OMI dati recenti per immobili a destinazione commerciale in tale zona.

Si ritiene plausibile valutare quindi il valore al metro quadro per immobili a destinazione magazzino applicando un coefficiente al valore al metro quadro della abitazioni civili, pari al 50%.

Si è proceduto estraendo i dati OMI per questa zona relativi al secondo semestre 2022.

| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2    |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Provincia: ROMA                                     |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Comune: MARANO EQUO                                 |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO                |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice di zona: B1                                  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Microzona catastale n.: 1                           |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Abitazioni civili             |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Destinazione: Residenziale                          |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia   | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                                   | NORMALE            | 650                   | 950 | L                | 2,3                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico                        | NORMALE            | 600                   | 850 | L                | 2                              | 3   | L                |
| Box   | NORMALE            | 350                   | 500 | L                | 1,5                            | 2   | L                |

Figura 16 – quotazioni immobiliari OMI – 2° semestre 2022 centrale/Centro Abitato

Il risultato della ricerca ha fornito per Abitazioni civili con stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di 650 €/mq e un valore di mercato massimo di 950 €/mq.

Applicando il coefficiente pari a 50%, il valore medio finale per *magazzini* siti in zona *centrale/Centro Abitato* che si è valutato è pertanto pari a circa:

1. Valore di mercato medio – **da quotazioni OMI:**  $((650+950)/2)*0,50 = 400 \text{ €/mq}$

#### d) Inserzioni di vendita on-line:

Consultando i siti on line delle agenzie immobiliari non risultano presenti annunci relativi ad immobili a destinazione magazzino.

#### Quotazione media di mercato con metodo comparativo:

Non essendo presenti annunci di vendita per l'immobile, la quotazione media di mercato è riferita solo ai dati OMI e pari a:

2. QUOTAZIONE MEDIA DI MERCATO: **400 €/mq**

Considerando una superficie commerciale di 47 mq, moltiplicandola per la quotazione media di mercato sopra determinata, si ottiene un valore per l'unità immobiliare pari a circa:



3. valore dell'immobile con metodo comparativo:  $47 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = \mathbf{18.800 \text{ €}}$

## 7.2 LOTTO N.2 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pertanto ad **18.800 €**.

## 7.3 ABBATTIMENTO DEL 10% DEL VALORE VENALE – 1° DECURTAZIONE

Considerando un abbattimento del 10% sui valore di mercato determinati ai precedenti paragrafi, come indicato nel quesito posto dal G.E., in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, si ottiene il seguente valore di mercato approssimato in:

4. VALORE DI MERCATO Lotto n.2 - 1° decurtazione:  $\text{€ } 18.800 \times 0,90 = \mathbf{\text{€ } 16.920}$ .

## 7.4 REGOLARIZZAZIONI/ADEGUAMENTI DELL'IMMOBILE - 2° DECURTAZIONE

Le difformità, come indicato al paragrafo 5.6 possono essere sanate attraverso autorizzazione paesaggistica, S.C.I.A. in sanatoria e successiva regolarizzazione catastale.

L'importo per le suddette operazioni è pari ad **€3.000** circa (comprensivo di onorario tecnico, diritti, sanzione amministrativa, accatastamento).

7. VALORE DI MERCATO (unità 2): 2° decurtazione:  $\text{€ } 16.920 - \text{€ } 3.000 = \text{€ } 13.920$  arrotondato ad **€ 14.000**.

## 7.5 RIMOZIONE RIFIUTI - 3° DECURTAZIONE

Non sono stati rinvenuti rifiuti da rimuovere.

## 7.6 VALORE FINALE DEL COMPENDIO

In considerazione delle decurtazioni applicate, il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 14.000**.

Tivoli, li 11/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Evangelista Gianluca

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza – Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Pignoramento Immobiliare
- ✓ N° 3 Certificazione Notarile
- ✓ N° 4 Estratto di Mappa
- ✓ N° 5 Planimetria Catastale sub.2
- ✓ N° 6 Planimetria Catastale sub.1
- ✓ N° 7 Visura Catastale Storica Immobile part.614 sub.2
- ✓ N° 8 Visura Catastale Storica Immobile part.614 sub.1
- ✓ N° 9 Certificazioni Anagrafiche
- ✓ N° 10 S.C.I.A. prot. n.157/2016
- ✓ N° 11 Visura Catastale Storica terreno part.614
- ✓ N° 12 Verbale di accesso del 12/04/2023
- ✓ N° 13 Documentazione fotografica
- ✓ N° 14 Ispezione ipotecaria, elenco formalità, part.614 sub.2
- ✓ N° 15 Ispezione ipotecaria, elenco formalità, part.614 sub.1





## 8 RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### Lotto 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione cielo-terra con accesso da Via Garibaldi in Marano Equo.

L'accesso avviene mediante un portoncino in legno posto direttamente sul ciglio della strada.

L'edificio è realizzato in muratura portante con facciate (anteriore e posteriore) intonacate e tetto a doppia falda. Sui lati risulta realizzato in aderenza ai fabbricati limitrofi.

Il compendio si distribuisce su tre piani residenziali. E' presente inoltre un sottotetto, allo stato rustico, che accoglie dei cassoni idrici.

In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.).

Per quanto attiene la geometria dell'immobile si è fatto pertanto riferimento alle planimetrie presenti in catasto depositate il 30/07/1982 (allegati 5, 6).

### **Identificato al catasto Fabbricati**

Abitazione cielo-terra ubicato a Marano Equo (RM) - Via Garibaldi s.c, piano T-1-2

Foglio 10 Particella 614 Subalterno 2 cat. A2.

### **Destinazione urbanistica:**

Di seguito si riportano le risultanze ottenute dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio e P.R.G. Comune di Marano Equo per la particella di terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento.

- Tavola A del P.T.P.R.: Sistema dei Paesaggi – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.
- Tavola B del P.T.P.R.: Beni ricognitivi di piano – Centri storici.
- P.R.G. del Comune di Marano Equo: Zona B1 – residenziale – completamento semiestensivo.
- La particella ricade nella sottozona sismica 2B.



**Lotto 2**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale ad uso magazzino con accesso da Via Mazzini in Marano Equo.

L'accesso avviene mediante un portone in legno posto su una piccola corte.

Non è stata riscontrata la presenza di servitù e/o pertinenze in merito.

L'immobile fa parte dello stesso fabbricato del lotto n.1, anche se non fisicamente collegato con quest'ultimo. Si trova al piano S1 ovvero interrato dalla parte di Via Garibaldi e a livello strada dalla parte di Via Mazzini dove è ubicato l'accesso.

In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.) pertanto si fa unicamente riferimento alle planimetrie presenti in catasto depositate il 30/07/1982 (allegato 6).

**Identificato al catasto Fabbricati**

Magazzino ubicato a Marano Equo (RM) - Via Mazzini s.c, piano S1

Foglio 10 Particella 614 Subalterno 1 cat. C2.

**Destinazione urbanistica:**

Di seguito si riportano le risultanze ottenute dall'analisi del P.T.P.R. Regione Lazio e P.R.G. Comune di Marano Equo per la particella di terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento.

- Tavola A del P.T.P.R.: Sistema dei Paesaggi – Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.
- Tavola B del P.T.P.R.: Beni ricognitivi di piano – Centri storici.
- P.R.G. del Comune di Marano Equo: Zona B1 – residenziale – completamento semiestensivo.

La particella ricade nella sottozona sismica 2B.

**9 SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2021 DEL R.G.E.****Lotto 1 - abitazione**

| <b>Lotto 1 – abitazione cielo terra</b> |  |   |        |
|---|--|---|--------|
| <b>Ubicazione:</b>                      | Marano Equo (RM) - Via Garibaldi s.c.  |   |        |
| <b>Diritto reale:</b>                   | Proprietà  | <b>Quota</b>                              | 1/1    |
| <b>Tipologia immobile:</b>              | Foglio 10 Particella 614 Subalterno 2  | <b>Superficie commerciale complessiva</b> | 168 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>              | Le condizioni generali dell'immobile risultano molto buone. Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.  |   |        |
| <b>Descrizione:</b>                     | <p>L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da Via Garibaldi.</p> <p>Il <u>piano terra</u>, risulta composto da soggiorno/angolo, wc e balcone.</p> <p>I pavimenti sono in cotto, graniglia di marmo (area soggiorno/angolo cottura) e ceramica (wc). I rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica.</p> <p>Il portoncino di accesso e la porta del wc sono in legno. Le finestre sono in alluminio mentre le persiane sono in legno.</p> <p>Sul lato sinistro dell'accesso è presente una scala di collegamento con i piani superiori.</p> <p>Il <u>piano primo</u> è composto da disimpegno, camera con bagno interno e ambiente cucina.</p> <p>Risulta presente un balcone.</p> <p>L'altezza interna media del piano primo è pari a 2,95 m.</p> |   |        |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>I pavimenti sono in parquet ad eccezione di quello del bagno che sono in ceramica, così come i rivestimenti. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.</p> <p>Il <u>piano secondo</u> è composto da disimpegno sul quale affacciano le due camere e il bagno. Risultano presenti due balconi.</p> <p>Nel soffitto del disimpegno è presente una botola per accedere al piano sottotetto.</p> <p>L'altezza interna media del piano è pari a 3,00 m.</p> <p>I pavimenti sono in parquet ad eccezione di quello del bagno che è in ceramica, così come i rivestimenti. Quest'ultimo risulta dotato di lavandino, bidet, water e doccia.</p> |
| <b>Corrispondenza catastale unità immobiliari</b> | Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto sono state riscontrate delle difformità per tutti i piani.  |
| <b>Regolarità edilizia</b>                        | In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.). Sono state riscontrate in fase di sopralluogo numerose difformità dalle planimetrie catastali.   |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |



**Lotto 2 - magazzino**

| <b>Lotto 2 – magazzino</b>                        |  |   |       |
|---|--|---|-------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marano Equo (RM) - Via Mazzini s.c.  |   |       |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>                              | 1/1   |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Foglio 10 Particella 614 Subalterno 1  | <b>Superficie commerciale complessiva</b> | 47 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le condizioni generali dell'immobile risultano molto buone. Da una analisi visiva non si sono evidenziate problematiche particolari che richiedono l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.  |   |       |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da Via Mazzini.<br>L'unità risulta composta da un unico ambiente con annesso un piccolo locale predisposto ad uso wc.<br>I pavimenti sono in cotto. L'altezza interna media del locale è pari a 3,98 m.<br>Lo stato di conservazione è buono sia esternamente che internamente. |   |       |
| <b>Corrispondenza catastale unità immobiliari</b> | Non sussiste corrispondenza catastale. Dal confronto con la planimetria presente agli atti del catasto sono state riscontrate delle difformità.  |   |       |
| <b>Regolarità edilizia</b>                        | In fase di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Marano Equo, non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, etc.). Sono state riscontrate in fase di sopralluogo difformità dalla planimetria catastale.  |   |       |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.   |   |       |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |   |       |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |   |       |

