

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 377/2022**

**PROMOSSA**

**CONTRO: i S**

**G. E.: Dott. Enrico Colognesi**

**Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Claudia Casciotti**



## SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa .....	3
02. Descrizione del bene da rilievo .....	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	6
04. Dati identificativi catastali.....	7
05. Titoli di proprietà.....	8
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	9
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	9
08. Regolarità amministrativa del bene.....	9
09. Disponibilità dell'immobile.....	11
10. Parti comuni - Usi civici – Oneri condominiali .....	11
11. Confini dell'immobile .....	11
12. Stato Civile – Anagrafica di nascita .....	12
13. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	12
14. Valutazione dell'immobile.....	12
15. Criteri di formazione dei lotti.....	13
16. Schema riassuntivo perizia .....	13
17. Riepilogo commerciale per la pubblicità .....	14
18. Allegati.....	17



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Enrico Colognesi Esecuzione Immobiliare n° 377/2022

promossa dalla

La sottoscritta Geom. Claudia Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 11214, veniva nominata Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe in data 15/11/2022 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima dei beni, il G.E. dispone alla scrivente di redigere la relazione di stima, rispondendo ai quesiti posti.

### 01. Premessa

Come da atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri Sezione Esecuzione Immobiliari, la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile di piena proprietà

quota indivisa di 1/2 ciascuno), e

precisamente: “- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Marino, Via delle Colonnelle, censito al NCEU di detto Comune al foglio 22, part. 15, sub. 506, categoria C/6, piano S/1, mq. 46; - abitazione in villini in Comune di Marino, Via delle Colonnelle, censito al NCEU di detto Comune al foglio 22, part. 15, sub. 512, categoria A/7, vani 5,5 (ex Foglio 22, particella 15, sub. 508, ex Foglio 22, particella, 15, sub. 502 graffato a Foglio 22 particella 15 sub. 504)”.

### 02. Descrizione del bene da rilievo

In data 02/12/2022 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e di manutenzione.

La porzione immobiliare oggetto di stima, è sita in Via Alberico Da Barbiano al civico n. 24 (già Via delle Colonnelle s.n.c.) nel Comune di Marino (RM), e fa parte di un fabbricato di maggior consistenza suddiviso in due unità abitative autonome con accesso indipendente.



Il bene si articola su quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato, collegati tra loro da scala interna, oltre ad una corte ad uso esclusivo, e più precisamente:

- il piano S/1 (destinazione d'uso autorizzata a garage) da rilievo presenta un salone, un bagno, un locale ad uso cucina per una superficie utile di mq. 49,60 ed altezza di mt. 2,85, è presente inoltre un vano scala interno di collegamento con il piano sovrastante.

- il piano terra (destinazione d'uso autorizzata a cantina - deposito), attualmente risulta composto da: soggiorno pranzo con angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie utile di mq. 49,00 ed altezza di mt. 2,80. In merito all'ampio terrazzo, si precisa che non è stato oggetto di valutazione in quanto non risulta autorizzato.

- il piano primo (destinazione d'uso autorizzata a residenziale) da rilievo comprende: disimpegno, bagno e tre camere, di cui una con ripostiglio, per una superficie utile di mq. 46,00 ed altezza di mt. 2,75, ed un balcone della superficie di mq. 5,30;

- il piano secondo mansardato (destinazione d'uso autorizzata a soffitta) attualmente è composto da: disimpegno, un bagno ed una camera da letto, per una superficie di mq. 47,00 ed altezza media di mt. 1,85, ed un balcone della superficie di mq. 5,30 che non risulta autorizzato e pertanto non sarà oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, in sede di sopralluogo si è constatata la presenza di porzioni immobiliari realizzate senza alcun titolo, e precisamente:

- al piano S/1 in adiacenza a locale garage a quota piazzale, è stata rilevata un'unità immobiliare composta da un unico locale con angolo cottura e bagno per una superficie totale di mq. 38,00 ed altezza di mt. 2,85, per tale abuso la Normativa Vigente in materia non ne prevede la regolarizzazione e pertanto non sarà oggetto di stima;

- al piano terra, in adiacenza della porzione di fabbricato oggetto di stima, è stato rilevato un manufatto con copertura a tetto ad una falda con solaio in legno, nel quale è presente la scala di unione con il piano S/1. Attualmente il manufatto rappresenta l'ingresso principale dell'intera abitazione ed è composto da un unico ambiente per una superficie utile di mq. 13,00 (comprensivo



di mq. 2,40 del vano scala), per tale abuso la Normativa Vigente in materia non ne prevede la regolarizzazione e pertanto non sarà oggetto di stima.

Per maggior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente CTU.

**Dati Catastali:** L'immobile oggetto di stima come da visure catastali allegate, risulta attualmente censito al NCEU del Comune di Marino (RM) Via delle Colonnelle s.n.c. (attualmente l'immobile è ubicato in Via Alberico Da Barbiano al civico n. 24) al Foglio 22 Particella 15 Sub. 512 Cat. A/7 Classe 3 Vani 5,5 (piano T – 1 – 2) e Sub. 506 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza mq. 46,00 (piano S1). Si precisa che, le planimetrie catastali in atti non corrispondono completamente con i grafici autorizzati e con lo stato dei luoghi.

**Proprietà:** la piena proprietà dei beni sopra descritti sono pervenuti

[redacted] r la quota indivisa di 1/2 ciascuno), in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Guido Grisi del 09/04/2015 Rep. n. 8709 Raccolta n. 4399, trascritto in data 14/04/2015 ai nn. 13827/9987.

In merito alla descrizione contenuta nell'Atto di Compravendita, va precisato che oltre agli immobili oggetto di stima censiti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterno 512 Cat. A/7 (l'abitazione sviluppatasi ai piani terra, primo e secondo collegati tra loro da scala interna) e Subalterno 506 Cat. C/6 (il locale garage), viene inoltre trasferito un appezzamento di terreno pertinenziale della superficie catastale complessiva di mq. 125,00 censito al NCT di suddetto Comune al foglio 22 particella 1582 (qualità catastale a vigneto) e particella 1583 (qualità catastale a vigneto).

Premesso che la medesima descrizione dei beni è contenuta anche nell'Atto di precetto in rinnovazione depositato in atti, ma rilevato che nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione suddetto appezzamento di terreno pertinenziale (P.lla 1582 e P.lla 1583) non è stato compreso nei beni oggetto di pignoramento, pertanto non sarà oggetto della presente valutazione.

**Confinanti:** La porzione immobiliare oggetto di stima attualmente censita al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Sub. 512 (l'abitazione ai piani T – 1 - 2) e Sub. 506 (il



garage al piano S/1), confina con: la restante porzione abitativa di altra proprietà censita con il Sub. 511 (l'abitazione) e Sub. 505 (il garage), con Via Alberico Da Barbiano, con la Particella 1582 e con la Particella 29, s.a.

**Consistenze:** Di seguito si riportano le superfici da rilievo che verranno opportunamente ragguagliate in funzione della destinazione d'uso autorizzata.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>Coeff. Rid.</b>	<b>Sup. convenzionale</b>
P. S/1 destinazione d'uso a garage *	mq. 45,80	0,50	mq. 22,90
P. T. destinazione d'uso a cantina-deposito	mq. 49,00	0,65	mq. 31,85
P. I con destinazione d'uso a residenziale	mq. 46,00	1,00	mq. 46,00
“ “ “ “ balcone	mq. 5,30	0,30	mq. 1,59
P. II mansardato destinazione d'uso a soffitta	mq. 47,00	0,60	mq. 28,20
P. II mansardato balcone non autorizzato **	mq. 5,30	-----	-----
Manufatto al piano Terra non autorizzato **	mq. 13,00	-----	-----
Unità immobiliare al piano S/1 non autorizzata **	mq. 38,00	-----	-----
<b>Totale</b>	<b>Mq. 249,40</b>		<b>Mq. 130,54</b>

\* La superficie utile da rilievo del piano S/1 con destinazione d'uso a garage è di mq. 49,60, ma si precisa che a tale superficie sono stati detratti mq. 3,80, in quanto realizzati in difformità al progetto, e dal quale si ottiene la superficie di mq. 45,80 corrispondente a quella autorizzata.

\*\* Non oggetto di valutazione in quanto realizzate in difformità al progetto autorizzato, ed attualmente non regolarizzabili.

### **03. Caratteristiche costruttive e finiture**

#### **3a – Esterne della porzione di fabbricato:**

- *Strutture verticali:* pilastri e travi in cemento armato;
- *Strutture orizzontali:* solai in latero cemento;
- *Copertura:* a tetto a due falde, copertura del garage al piano S/1 a terrazzo;
- *Pareti esterne:* pareti con finitura ad intonaco e pittura;



3b – Interne della porzione immobiliare oggetto di stima articolata su tre livelli (piani terra – primo – sottotetto) collegati tra loro da scala interna.

- *Impianto termico*: riscaldamento autonomo a gas metano produzione di acqua sanitaria;
- *Impianto termico*: CDZ;
- *Fornitura gas*: metano tramite rete di distribuzione;
- *Infissi interni*: porte interne in legno, portone ingresso blindato;
- *Infissi esterni*: finestre in legno con vetrocamera, e persiane e grate in metallo verniciato;
- *Pavimentazione interna*: in monocottura, gres porcellanato cotto e ceramica, gres;
- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;
- *Rivestimento*: bagno e rivestimento della cucina in maioliche e gres;
- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;
- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;
- *Impianto elettrico*: del tipo sfilabile (sotto traccia);
- *Smaltimento acque reflue*: allacciata alla fognatura pubblica.

3c – Interne del piano piano S/1 (destinazione d'uso a garage)

- *Ingresso garage*: serranda in acciaio zincata verniciata e porta in alluminio e vetro;
- *Infissi interni*: porte interne in alluminio;
- *Pavimentazione interna*: in ceramica, monocottura e gres;
- *Pareti interne*: in muratura con intonaco e finite con pittura;

**04. Dati identificativi catastali**

L'immobile come da visure catastali allegate, risulta attualmente censito al NCEU del Comune di Marino (RM) in Via delle Colonnelle s.n.c. (attualmente l'immobile è ubicato in Via Alberico Da Barbiano al civico n. 24) al Foglio 22 Particella 15 Subalterno 512 Cat. A/7 Classe 3 Vani 5,5 ai piani terra, primo e secondo, Subalterno 506 Cat. C/6 Classe 7 Consistenza mq. 46,00 al piano S/1.



Si precisa che, le planimetrie catastali in atti non corrispondono completamente con i grafici autorizzativi e con lo stato dei luoghi.

## 05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

• *Titolari:* [redacted] hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di stima (per la quota indivisa di 1/2 ciascuno), censiti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterno 512 e 506, terreni distinti al NCT di suddetto Comune al Foglio 22 Particelle 1582 e 1583 derivanti dall'originaria Particella 1507, in virtù di Atto di Compravendita del 09/04/2015 Rep. n. 8709/4399 a rogito del Dott. Grisi Guido Notaio in Roma, trascritto il 14/04/2015 nn. 13827/998 [redacted]

quali vendono e trasferiscono le porzioni immobiliare oggetto di stima.

• *Titolari* [redacted] hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di stima (per la quota indivisa di 1/2 ciascuno), censiti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterni 502 e 504 graffiati tra loro e Subalterno 506, in virtù di Atto di Compravendita del 12/10/2009 Rep. n. 61513/23557 a rogito del Dott. Gamberale Alex Notaio in Marino (RM), trascritto il 13/10/2009 nn. 63591/33532, da [redacted]

[redacted] quali vendono e trasferiscono le porzioni immobiliari in oggetto.

• *Titolari:* i [redacted] hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di stima (per la quota indivisa di 1/2 ciascuno), censiti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterni 502 e 504 graffiati tra loro e Subalterno 506, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Dott. Mario Silvestri Notaio in Roma, del 16/05/1981 Rep. n. 3542 – Registrazione n. 27451 del 02/06/1981 – Voltura n. 866381 in atti dal 24/11/1988 trascritto il 26/05/1981 nn. 14601/11946, da [redacted]

[redacted] ali vendono e trasferiscono le porzioni immobiliari in oggetto.



## **06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

## **07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria**

- *Iscrizione nn. 63593/19266 del 13/10/2009* Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2009 numero di Repertorio 61514/23558 Notaio Dott. Gamberale Alex sede di Marino (RM), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.,

[redacted] ravante sugli immobili distinti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterni 502 e 504 graffati tra loro, e Subalterno 506. A margine risulta: *\*Annotazione ad iscrizione nn. 698/121 del 10/01/2011* derivante da restrizione di beni del 17/12/2010 Notaio Dott. Gamberale Alex sede di Marino (RM) Rep. n. 64716/25524 Foglio 22 Particella 15 Subalterno 510.

- *Iscrizione nn. 4823/891 del 03/02/2011* Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/02/2011 numero di Repertorio 65038/25740 Notaio Dott. Gamberale Alex sede di Marino (RM), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro i Sig. [redacted] ravante sugli immobili distinti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterno 508 e Subalterno 506.

- *Trascrizione nn. 56814/40595 del 12/10/2022* nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 31/08/2022 numero di Repertorio 5817, emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Velletri (RM), a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e contro i [redacted] ravante sugli immobili distinti al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Subalterno 512 (con unità precedentemente identificata da Foglio 22 Particella 15 Subalterno 508 Foglio 22 Particella 15 Subalterno 502 Foglio 22 Particella 15 Subalterno 504), al Foglio 22 Particella 15 il Subalterno 506.

## **08. Regolarità amministrativa del bene**

La scrivente al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato, in data 15/12/2022 ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino (RM) al



fine di visionare la documentazione tecnica amministrativa ed estrarne copia.

Pertanto di seguito si riportano le fasi che hanno interessato la realizzazione dell'intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima, che si compone di due unità abitative indipendenti articolate su quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato collegati tramite scala interna.

In data 25/03/1986 è stata presentata domanda n. 0406749806 prot. 008011, diretta ad ottenere ai sensi della Legge 47/85 la Concessione Edilizia in Sanatoria per i lavori eseguiti abusivamente in assenza del titolo abilitativo per l'immobile di Via Colonnelle s.n.c. – Località Colonnelle del Comune di Marino (RM), ricadente nella zona E/2 del P.R.G. vigente, distinto catastalmente al foglio 22, particella 15 e consistenti nella costruzione di un edificio a destinazione residenziale unifamiliare composto da due piani fuori terra a copertura piana, per il quale in data 12/03/2004 è stata rilasciata dal Comune di Marino (RM) la Concessione edilizia in sanatoria n. 1100/S.

Successivamente in data 22/02/2005 al Prot. n. 8095 e successivamente in data 12/10/2005 Prot. n. 44268, è stata presentata domanda diretta ad ottenere Permesso di Costruire per la realizzazione del completamento funzionale, frazionamento e n. 2 garage interrati a servizio delle due unità immobiliari dell'edificio sito in Marino (RM) Località Colonnelle su area distinta al Foglio 22 particella 15, e per il quale in data 12/02/2008 è stata rilasciato dal Comune di Marino (RM) il Permesso di Costruire n. 16.

Allo stato attuale, il bene oggetto di stima presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato, pertanto si è proceduto al raffronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nel grafico progettuale, e precisamente:

- la destinazione autorizzata per il piano S/1 è ad uso garage, ma non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto presenta una diversa distribuzione d'uso degli spazi interni, inoltre la scala di collegamento tra il piano S/1 ed il piano terra risulta posizionata diversamente rispetto al grafico progettuale.

- la destinazione autorizzata per il piano terra è ad uso cantina - deposito, ma non corrisponde con



l'uso attuale e presenta una diversa distribuzione d'uso degli spazi interni, inoltre l'ampio terrazzo non risulta autorizzato.

- la destinazione autorizzata del piano primo è ad uso residenziale che coincide con quanto rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

- la destinazione autorizzata del piano secondo mansardato è ad uso soffitta, ma non corrisponde con lo stato dei luoghi presentando inoltre un diverso utilizzo dello spazio interno, inoltre l'annesso balcone non risulta autorizzato in quanto non riportato nel grafico progettuale.

Da quanto sopra, premesso che la porzione immobiliare oggetto di stima, attualmente presenta delle difformità rispetto all'uso autorizzato ed una diversa disposizione degli ambienti, ai fini dell'ottenimento della regolarità amministrativa sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Relativamente all'unità immobiliare posta al piano S/1 in adiacenza a locale garage ed al manufatto posto al piano terra con copertura a tetto ad una falda, realizzati entrambi senza alcun titolo, ad oggi la Normativa Vigente in materia non ne prevede la regolarizzazione.

Per maggior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente CTU.

Infine dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile verificare se sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, in quanto non presente all'interno del fascicolo.

## **09. Disponibilità dell'immobile**

Gli immobili alla data del sopralluogo (02/12/2022) risultano occupati dagli esecutati Sig.ri 

al

## **10. Parti comuni – Usi civici - Oneri condominiali**

Il bene oggetto di stima per quanto è stato possibile accertare e da quanto riportato nell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Guido Grisi del 09/04/2015 Rep. n. 8709 Raccolta n. 4399, trascritto in data 14/04/2015 ai nn. 13827/9987, risulterebbe libero da pesi e vincoli, da diritti di terzi e da arretrati condominiali.



### **11. Confini dell'immobile**

La porzione immobiliare oggetto di stima attualmente censita al NCEU del Comune di Marino (RM) al Foglio 22 Particella 15 Sub. 512 (l'abitazione ai piani T – 1 - 2) e Sub. 506 (il garage al piano S/1), confina con: la restante porzione abitativa di altra proprietà censita con il Sub. 511 (l'abitazione) e Sub. 505 (il garage), con Via Alberico Da Barbiano, con la Particella 1582 e con la Particella 29, s.a.;

### **12. Stato civile –Anagrafica di nascita**

Alla data del 30/12/2022 il

civile libero.

### **13. Assoggettamento ad IVA della vendita**

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

### **14. Valutazione dell'immobile**

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo del bene, costituito da una porzione di fabbricato in bifamiliare, articolata su quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato collegati tra loro da scala interna stimato in **€/mq. 2.000,00** comprensiva dell'annessa corte ad uso esclusivo, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie conv.</b>	<b>Valore €/mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore euro</b>
P. S/1 destinazione d'uso a garage	mq. 22,90	2.000,00	1,00	€ 45.800,00
P.T. destinazione d'uso a cantina-deposito	mq. 31,85	2.000,00	1,00	€ 63.700,00
P. I con destinazione d'uso a residenziale	mq. 46,00	2.000,00	1,00	€ 92.000,00
“ “ “ ” “ balcone	mq. 1,59	2.000,00	1,00	€ 3.180,00
P. II mansardato destinazione d'uso a soffitta	mq. 28,20	2.000,00	1,00	€ 56.400,00
P. II mansardato balcone non autorizzato**	-----	-----	-----	-----
Manufatto al piano terra non autorizzato**	-----	-----	-----	-----
Unità imm.re al piano S/1 non autorizzata**	-----	-----	-----	-----
<b>Totale</b>				<b>€ 261.080,00</b>

\*\* Non oggetto di valutazione in quanto realizzate in difformità al progetto autorizzato, ed attualmente non regolarizzabili.

Da quanto sopra il valore stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 261.080,00**

### 15. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

### 16. Schema riassuntivo perizia

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 377/2022</b>	
<b>Promossa da:</b>	<b>AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.</b>
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<b>Dott. Enrico Colognesi</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>Geom. Claudia Casciotti</b>
<b>Custode</b>	<b>Avv. Emanuela Volani</b>
<b>Lotto unico</b>	<b>Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: 261.080,00</b>
<b>Comune</b>	<b>Marino (RM)</b>
<b>Indirizzo</b>	<b>Via Alberico Da Barbiano n. 24</b>

### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
--------	------------	------	-------------	-----------	--------	---------



22	15	512	5,5 vani	A/7	3	€ 667,52
22	15	506	mq. 46,00	C/6	7	€ 171,05

**DESCRIZIONE QUALITATIVE E SINTETICHE DEL BENE:**

<b>Porzione di fabbricato in bifamiliare con annessa corte, articolato su quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato collegati tra loro da scala interna.</b>								
<b>Titoli Autorizzativi</b>	<i>Concessione edilizia in sanatoria n. 1100/S del 12/03/2004 – Comune di Marino (RM)</i>				<i>Permesso di costruire n. 16 12/02/2008 - Comune di Marino (RM)</i>			
<b>Stato di manutenz.</b>	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>		<i>scarso</i>	<i>scadente</i>
<b>Qualità delle finit.</b>	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>Sufficiente</i>		<i>scarso</i>	<i>scadente</i>
<b>Impianto elettrico</b>	<i>a norma</i>	X						
<b>Impianto idrico</b>	<i>a norma</i>	X						
<b>Stato dell'immobile</b>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Occupato</i>			X

**17. Riepilogo commerciale per la pubblicità**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 377/2022</b>	
<b>C.T.U.</b>	<b>Geom. Claudia Casciotti</b>
<b>Lotto unico</b>	<b>Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 261.080,00</b>
<b>Indirizzo</b>	<b>Via Alberico Da Barbiano n. 24 – Marino (RM)</b>

<b>Diritti di proprietà</b>	
	(per la quota di 1/2 ciascuno indiviso)
<b>Tipologia immobile</b>	<b>Fabbricato in bifamiliare ad uso abitativo articolato su quattro livelli</b>
<b>Stato conservativo</b>	<b>Buono</b>
<b>Descrizione sintetica</b>	<b>La porzione immobiliare oggetto di stima, si articola su quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato, collegati tra loro da scala interna,</b>



	<p>con annessa corte ad uso esclusivo, e risulta composto da: - piano S/1 (destinazione d'uso a garage) per una superficie utile di mq. 49,60; - piano terra (destinazione d'uso a cantina – deposito) per una superficie utile di mq. 49,00, ed un ampio terrazzo non oggetto di stima in quanto non autorizzato; - piano primo (destinazione d'uso a residenziale) per una superficie utile di mq. 46,00 ed un balcone di mq. 5,30; - piano secondo mansardato (destinazione d'uso a soffitta) per una superficie di mq. 47,00 ed altezza media di mt. 1,85, ed un balcone di mq. 5,30 non oggetto di stima in quanto non autorizzato. Sono state inoltre rilevate due porzioni abusive non regolarizzabili, non oggetto di valutazione, costituite da: un'unità immobiliare posta al piano S/1 in adiacenza a locale garage ed un manufatto posto al piano terra con copertura a tetto ad una falda.</p>
Vendita soggetta ad IVA	No

### RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

**Lotto unico** – L'immobile oggetto di stima, è ubicato in Via Alberico Da Barbiano al civico n. 24 nel Comune di Marino (RM), ed è attualmente censito al NCEU di suddetto Comune al Foglio 22 Particella 15 Sub. 512 Cat. A/7 Classe 3 (piano T – 1 – 2) e Sub. 506 Cat. C/6 Classe 7 (piano S1). Il bene fa parte di un fabbricato in bifamiliare e si articola su quattro piani di cui uno seminterrato, collegati tra loro da scala interna, e con annessa corte ad uso esclusivo. Da rilievo la porzione immobiliare risulta così composta: - al piano S/1 (destinazione d'uso autorizzata a garage) da salone, bagno, ed un locale ad uso cucina per una superficie utile di mq. 49,60 ed altezza di mt. 2,85, oltre a vano scala di collegamento con il piano sovrastante; - al piano terra (destinazione d'uso autorizzata a cantina - deposito) da un soggiorno pranzo con angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie utile di mq. 49,00 ed altezza di mt. 2,80, ed un ampio terrazzo non oggetto di stima in quanto non autorizzato; - al piano primo (destinazione d'uso autorizzata a residenziale) da disimpegno, un bagno e tre camere, di cui una con ripostiglio, per una superficie utile di mq.



46,00 ed altezza di mt. 2,75, ed un balcone della superficie di mq. 5,30; - al piano secondo mansardato (destinazione d'uso autorizzata a soffitta) da disimpegno, un bagno ed una camera da letto, per una superficie di mq. 47,00 ed altezza media di mt. 1,85, ed un balcone della superficie di mq. 5,30 non oggetto di stima in quanto non autorizzato. Per la realizzazione dell'intero fabbricato in bifamiliare è stato rilasciato dal Comune di Marino (RM) il Permesso di Costruire n. 16 del 12/02/2008 e dall'esame dei grafici progettuali allegati, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto all'uso autorizzato, consistente in una diversa disposizione degli spazi interni. Pertanto ai fini dell'ottenimento della regolarità amministrativa sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con quanto indicato nei titoli autorizzativi. Si precisa inoltre, che in sede di sopralluogo sono state rilevate delle porzioni completamente abusive costituite da un'unità immobiliare posta al piano S/1 in adiacenza a locale garage ed un manufatto posto al piano terra con copertura a tetto ad una falda e che non sono oggetto di stima in quanto non regolarizzabili. Infine dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile verificare se sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, in quanto non presente all'interno del fascicolo.

Vendita non soggetta ad IVA

**PREZZO BASE D'ASTA: € 261.080,00**

Tanto doveva la sottoscritta riferire all'incarico ricevuto

il C.T.U.

**Velletri** 13 gennaio 2023

(Geom. Claudia Casciotti)



## 18. Allegati:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Guido Grisi del 09/04/15 Rep. n. 8709 Racc. n. 4399;
- Estratto di mappa 1:2000;
- Elaborato planimetrico catastale del 29/07/2009;
- Elaborato planimetrico catastale del 23/09/2010;
- Visura storica del bene censito al NCEU del Comune di Marino al Fg. 22 P.lla 15 Sub. 512;
- Visura storica del bene censito al NCEU del Comune di Marino al Fg. 22 P.lla 15 Sub. 506;
- Planimetria catastale dell'abitazione (posta ai piani T-1-2) distinta con il Subalterno 512;
- Planimetria catastale del garage (posto al piano S/1) distinto con il Subalterno 506;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1100/S del 12/03/2004;
- Permesso di Costruire n. 16 del 12/02/2008;
- Frontespizio progetto allegato al Permesso di Costruire n. 16 del 12/02/2008;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Allegato grafico n. 1;
- Allegato grafico n. 2;
- Allegato grafico n. 3;
- Allegato grafico n. 4;
- Allegato grafico n. 5;
- Allegato grafico n. 6;
- Allegato grafico n. 7;

