

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.
contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16



Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 4	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37



Lotto 3	38
Lotto 4	40
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49



INCARICO

All'udienza del 03/04/2024, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (RM), e-mail sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto n. 1 - Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)
- **Lotto n. 2 - Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)
- **Lotto n. 3 - Bene N° 3** - Terreni ubicati a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)
- **Lotto n.4 - Bene N° 4** - Terreni ubicati a Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone, piano t (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)



LOTTO 1



Il lotto n. 1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

DESCRIZIONE

L'edificio oggetto di stima, sito in Via Costa Rotonda n.39, è una porzione di un capannone industriale su un unico livello fuori terra, con struttura in ferro appoggiata su un basamento in c.a., rialzato rispetto al piazzale antistante. In pianta l'edificio presenta uno sviluppo regolare con una distribuzione degli affacci esterni esclusivamente sul cortile antistante l'immobile, insistente in parte sulla particella n. 794, ed in parte su altre p.lle di proprietà di altri esecutati. Il prospetto principale è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture, poste a ripetizione sul fronte principale. Gli spazi interni sono composti prevalentemente da un unico ambiente con soppalco in ferro, accessibile da una scala in ferro, che porta ad una serie di ambienti suddivisi con pareti divisorie realizzate con pannelli amovibili. L'accesso pedonale principale all'edificio avviene tramite una porta in alluminio, arretrata rispetto alle saracinesche laterali; l'accesso carrabile avviene esclusivamente attraverso una strada privata, che attraversa le p.lle n. 56-14, di proprietà di altro esecutato, ed arriva ad un ampio cortile, completamente pavimentato, adibito ad area di carico e scarico merce, oltre che a parcheggio e viabilità interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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



CONFINI

La porzione di fabbricato industriale oggetto di stima è ubicata in Via Costa Rotonda n. 39, in località Frattocchie, nel Comune di Marino (Rm), in una posizione strategica a ridosso sia con la Via Appia Nuova che con la Via Nettunense. L'unità immobiliare confina a nord con porzione di fabbricato realizzato su p.lla n. 886, ad ovest con sub 504, a sud con porzione di fabbricato realizzato su p.lle n. 888-1067-1069-1073 mentre l'affaccio principale risulta confinare con corte pertinenziale, realizzata su p.lle 1157- 883-883.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	776,40 mq	794,00 mq	1	794,00 mq	5,35 m	T
Soppalco non praticabile	123,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	2,70 m	SOPPALCO
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	794	502		D8				9221 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale individuata al NCEU al fg.31 - p.lla 794 - sub 502 è conforme alla Licenza edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Marino, ma ad oggi sui luoghi sono presenti alcune difformità quali una scala in ferro ed alcuni pannelli divisorii amovibili in alluminio e vetro posti in prossimità del piano soppalco. Pertanto, per ripristinare lo stato dei luoghi, secondo quanto indicato nelle autorizzazioni amministrative in essere, verrà presentata CILA in sanatoria per lo smontaggio di tali strutture ma, proprio per la situazione



rilevata, non si ritiene di dover procedere a variazione catastale per l'unità in oggetto.

PRECISAZIONI

La porzione di fabbricato oggetto di stima è stata realizzata con concessione edilizia in sanatoria negli anni 2000, mentre a ridosso dei lati dell'immobile e, precisamente sulle particelle n. 886 e 1157 e sulle particelle n. 888 -1067-1069-1073 di proprietà di altri eseguiti, sono stati realizzati, in aderenza al fabbricato esistente, due ampliamenti con accesso autonomo, per i quali non è stato rinvenuto alcun provvedimento urbanistico che li legittimi.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di locale oggetto di stima è stata realizzata a ridosso degli anni 70-80 e, per lo stato in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione ordinaria nel tempo, anche se presso gli archivi comunali non ne è stata trovata traccia. Pertanto, attualmente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio appare discreto.

PARTI COMUNI

Nello specifico la porzione di fabbricato oggetto di stima si trova all'interno di una corte di circa 500 mq, realizzato in parte sulla particella 794 e in parte su particelle di altra proprietà, completamente asfaltata e pianeggiante, che viene utilizzata come area di manovra a servizio dei locali che vi si affacciano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi Certificato di destinazione urbanistica allegato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto di stima di una forma regolare è raggiungibile da una strada privata con accesso da un accesso carrabile posto su Via Costa Rotonda n. 39, costituito da un cancello in ferro che permette l'accesso ai mezzi pesanti. Nello specifico il locale di che trattasi è così composto:

- superficie utile di circa 776 mq
- soppalco di circa 123 mq
- cortile antistante di circa 500 mq (solo in parte sulla particella 794)

L'altezza media del capannone è di circa mt 5.50 (al centro 6.70 mt ai lati 4.40 mt).

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è stato realizzato su un basamento in cemento armato; quindi, risulta rialzato di circa un metro dal livello del piazzale, ma l'interno è accessibile tramite rampa in ferro. La struttura portante è stata realizzata in ferro, con tamponature in pannelli prefabbricati e copertura a capriate con lamiera ondulata; internamente è presente un soppalco realizzato anch'esso in ferro, dove sono stati ricavati alcuni ambienti divisi da pannelli prefabbricati. Le pavimentazioni interne sono del tipo industriale. Lungo l'intero perimetro del prospetto principale sono state realizzate varie aperture con saracinesche in ferro, tutte apribili che affacciano tutte sul cortile di pertinenza e possono essere utilizzate per il carico e scarico della merce. Inoltre, il capannone risulta essere regolarmente allacciato alla rete fognaria



comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile di cui trattasi risulta essere libero, ovvero non utilizzato da alcun soggetto e risulta che su tali immobili non gravi alcun contratto di locazione e/o di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti, si allega visura catastale storica.

NORMATIVA URBANISTICA

Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004.

Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue:

- Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona DS1
- Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola)

Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate.

La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili.

Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili.

Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale.

Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino.



Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Saturate, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA. Il terreno in oggetto è altresì sottoposto:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI:

Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo - parte Paesaggio Agricolo di Valore.

Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:

- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.
- Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA).
Riconoscimento delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co.I D.Lgs 42/2004.
- Parte Beni ricognitivi di legge:m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE:

Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di verifiche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Marino si è potuto constatare che la porzione di fabbricato che insiste sulla p.lla 794 è stata realizzata con Licenza Edilizia in Sanatoria n. 2814/s del 29/09/1999 e, successivo progetto di frazionamento presentato il 10/11/2000, che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia il 06/03/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Inizialmente, al fine di verificare la regolarità urbanistica l'immobile, la sottoscritta ha eseguito un primo accesso agli atti presso il Comune di Marino, dove ha constatato che la documentazione della concessione edilizia in sanatoria n. 2814/s del 2000, rinvenuta non risultava esaustiva ai fini dell'accertamento di conformità urbanistico - edilizia del bene in oggetto, in quanto che non era possibile un confronto tra gli elaborati grafici afferenti al titolo autorizzativo, non presenti negli archivi comunali, e lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta. Pertanto, ha provveduto, con l'ausilio dell'esecutato **** Omissis ****, a rinvenire copia degli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria presentata all'epoca della sanatoria. Alla luce di ciò, la sottoscritta ha eseguito un secondo accesso agli atti presso il Comune di Marino dove, in seguito al confronto avuto con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia, ha potuto appurare che la documentazione grafica rinvenuta era quella originaria, allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 2814/s del 2000, in quanto sui progetti rinvenuti era presente timbro in originale con il protocollo del Comune di Marino che era lo stesso indicato nei registri comunali.

Inoltre, si è proceduto anche dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, con la planimetria catastale associata all'immobile riportante la data del 06/04/2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione immobiliare facente parte della procedura esecutiva in oggetto non è provvista di tabelle millesimali, né di regolamento di condominio.



LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di tipo economico sito nel Comune di Ciampino (Rm) posto al piano secondo della scala A di Via San Francesco D'Assisi n. 82, distinto con l'interno n. 8, identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 5 p.lla 616 sub. 12, categoria A/3, consistenza 5,0 vani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di una palazzina di tipo economico ubicata in un contesto residenziale, sita in un quartiere centrale del Comune di Ciampino (RM) nei pressi della stazione Ferroviaria e vicino all'Aeroporto; accessibile da Via San Francesco D'Assisi al civico 82 (già n. 68), l'unità immobiliare oggetto di stima è distinta in catasto al Fg. n. 5 - p.lla 616 - sub 12, si trova nella Scala A, al secondo piano e confina a nord con distacco cortile, ad ovest con l'interno 9 a sud con Via San Francesco D'assisi, ad ovest con il pianerottolo della scala condominiale, mentre ad est con altro fabbricato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00mq	115,00mq	1	115,00mq	3,00m	2
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ciampino in Via San Francesco D'Assisi n.82, al piano secondo, scala A, interno 8, di uno stabile con ascensore adibito a civile abitazione e ad attività commerciali (piano terra) a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, ed un piano garage (piano interrato) facente parte di un condominio. La zona su cui ricade il bene è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e presenta un carattere residenziale e commerciale. L'accesso al bene avviene da Via San Francesco D'Assisi n. 82 tramite un portone in alluminio e vetro che immette in un androne comune con vano scala e vano ascensore. All'interno l'unità immobiliare è composta da un ingresso di mq 7,65 aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra su cortile condominiale, soggiorno - pranzo di 24.80 mq con porta finestra la quale da accesso ad un balcone della superficie di mq 16,25 che si sviluppa sul fronte sud ovest del bene, da un vano cucina di mq 11,65 con porta finestra che conduce ad un altro balcone di circa 3.00 mq, da un disimpegno di mq 7,02, da una camera da letto di mq 17,42 aerata naturalmente a mezzo di una porta finestra che immette sul balcone già descritto, da un servizio igienico di mq 5,31 munito di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno ed aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra su chiostrina condominiale e, da una camera da letto di mq 17.94 aerata a mezzo di una porta finestra che immette sempre sullo stesso balcone. L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di ml 3,00. La superficie commerciale di 115 mq è stata verificata attraverso il rilievo effettuato durante il primo accesso e pertanto verificata la correttezza dell'accatastamento, si è presa come riferimento la quantità riportata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffito	
	5	616	12		A3	3	5 vani	115mq	451,9 €	2		



PRECISAZIONI

Il sottoscritto, al fine di identificare correttamente il fabbricato, ha acquisito l'elaborato planimetrico depositato in Catasto per la corretta identificazione della porzione immobiliare e la relativa mappa censuaria per identificare il fabbricato nel Catasto Terreni: il lotto di terreno, ove ricade il fabbricato, è censito al Catasto Terreni del Comune di Ciampino (Rm) al foglio 5 - p.lla 616- e confina ad est con distacco verso int. 05 scala B, ad ovest con l'int. 09, ad sud con distacco strada, mentre sul lato nord con il vano scala.

Da un primo esame tra la planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati e lo stato reale dei luoghi, vi è una piccola difformità che riguarda lo spostamento di un tramezzo in muratura della cucina, opera demolita e ricostruita in assenza di autorizzazione; pertanto, il sottoscritto ha ritenuto aggiornare in Catasto la planimetria dell'appartamento secondo lo stato dei luoghi rilevato ad oggi.

Si allegano alla presente relazione ultima planimetria catastale corrispondente allo stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare, visura attuale dell'immobile, elaborato planimetrico ed estratto del foglio di mappa per individuazione fabbricato nel Catasto Terreni.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della stima, pur manifestando in alcuni parti e finiture la vetustà degli anni, si presenta in uno stato di conservazione interna normale, ma ad oggi non risulta che siano stati eseguiti, sin dalla costruzione, interventi di manutenzione di alcun genere, quindi si evidenzia la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione quali: impianto elettrico, bagno, sostituzione di caldaia autonoma a condensazione e degli infissi finalizzato al miglioramento del risparmio energetico.

PARTI COMUNI

Sono presenti alcuni spazi comuni quali il vano scala che smista agli appartamenti, il piano garage e il terrazzo di copertura dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima si presenta in discrete condizioni statiche. Esso, come enunciato in precedenza, fa parte di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra oltre piano attico ed al piano interrato adibito ad autorimessa condominiale. Dall'esame dei luoghi si può affermare che la struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in c.a. con solai misti in latero cemento, scale interne in c.a., vano ascensore con gabbia in c.a. e copertura piana. Lo stabile è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n° 1319 del 1963 rilasciata dall'allora Comune di Marino. Esternamente l'intero fabbricato è rifinito in cortina e fasce marcapiano e pilastri realizzati con intonaco civile di colore beige, così come le solette dei balconi. Il collegamento ai piani è assicurato, oltre che da un ascensore, da una scala comune in c.a. rivestita da lastre di marmo di colore chiaro. Gli infissi esterni al secondo piano, conformemente alle caratteristiche esterne di tutto il condominio. I balconi presentano un pavimento in gres porcellanato e ringhiere in ferro. Internamente il bene è completamente rifinito con materiali per civile abitazione, presenta infatti pareti definite con intonaco civile e strato di finitura con pittura traspirante e pavimenti nonché rivestimenti del servizio igienico e della cucina con piastrelle in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetrocamera e tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono in legno di colore noce. L'altezza utile dell'appartamento è di ml 3,00. Il bene è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario tutti allacciati alle reti pubbliche presenti su strada ma gli stessi necessitano di una revisione in quanto risultano essere vetusti. In merito all'impianto di riscaldamento è risultato che l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed in particolare la caldaia è posizionata



sul balconcino della cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Nell'unità immobiliare oggetto di stima, al momento del primo accesso, erano presenti oltre alla sottoscritta, il custode giudiziario avv. Sara De Geronimo, il sig. **** Omissis ****, che riferisce di essere affittuario dell'alloggio in questione e fornisce copia del contratto di locazione tra il sig. **** Omissis **** e i sig.ri **** Omissis ****, nato in xxx e la sig.ra **** Omissis ****, nata in xxx, entrambi residenti in Ciampino (Rm) Via Francesco D'Assisi n. 82.

Tale contratto, regolarmente registrato, è stato allegato alla presente stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato con Licenza di Costruzione rilasciata del Comune di Marino-Ciampino n. 1319 del 16/04/1964 e la sua destinazione d'uso è civile abitazione. Il Comune di Ciampino in data 26/10/1979 ha rilasciato ai sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** in qualità di costruttori e proprietari del fabbricato il certificato di abitabilità con prot. 12530 del 24/08/1979. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di stima, con PEC del 30/05/2024, trasmessa dalla Sottoscritta al Comune di Ciampino, veniva richiesto accesso agli atti relativi all'immobile sito in Via San Francesco D'Assisi n. 82 del Comune di Ciampino (RM), censito al NCEU al foglio 5, particella 616, Sub 12, piano secondo, scala A, interno 8, categoria A/3 di proprietà della società xxx

Da tale accesso è risultato che il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia n. 1319 del 20/07/1963 rilasciata con prot. n.6076 del 20/07/1963, su cui è succeduta la variante alla licenza già rilasciata che ha avuto esito favorevole in commissione edilizia del 01/04/1964 con prot. n. 2175 del 1964. Successivamente con prot. n. 6350 del 21/04/1979 veniva richiesta la tramezzatura del locale adibito attualmente garage, che ha avuto anch'essa esito favorevole in commissione edilizia del 05/05/1980 ma questa pratica però non riguarda nello specifico l'unità immobiliare oggetto di stima.

Inoltre, è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 12530 del 24/08/1979.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le planimetrie architettoniche e catastali dell'immobile sono state allegate alla presente relazione come la visura catastale, la licenza edilizia e relativo progetto approvato con il verbale di accesso ai luoghi.



Dagli elaborati visionati e dalle indagini svolte il Comune di Ciampino risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è conforme solo parzialmente rispetto alle planimetrie del titolo edilizio abitativo rilasciato: vi è di fatto una piccola difformità che riguarda lo spostamento del tramezzo della cucina, opera edilizia realizzata in assenza di autorizzazione; tale difformità può essere regolarizzata presentando una CILA in Sanatoria per realizzazione di opere interne, procedura che consente di regolarizzare modifiche o lavori edilizi effettuati all'interno di un edificio senza il previo rispetto delle normative edilizie o la presentazione della CILA regolare. Per tale procedura attualmente sono dovuti € 100,00 di diritti di segreteria da versare al Comune di Ciampino e una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre le spese tecniche per elaborati occorrenti per l'espletamento dell'iter (vedere planimetria allegata esplicitante la difformità e la stima dei costi per regolarizzare la pratica, allegato "Planimetria difformità edilizia e costi".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Con mail del 04/06/2024 il Sottoscritto contattava l'Amministratore di Condominio dott. **** Omissis ****, al fine di ottenere copia della documentazione fiscale inerente all'immobile sito nel Comune di Ciampino in Via San Francesco D'Assisi n. 82, identificato al NCEU al foglio 5 particella 616, sub 12, piano secondo, scala A, interno 8.

L'amministratore di condominio **** Omissis ****, in data 11/06/2024 mi rispondeva, inviando certificazione debiti condominiali dell'esecutato, dalla quale si evince che alla data del 11/06/2024 vi era **un debito di natura condominiale a carico dell'appartamento oggetto di pignoramento pari ad un totale di € 7.122,62.**



LOTTO 3



Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreni ubicati a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

DESCRIZIONE

Il compendio di cui trattasi è composto da alcuni terreni agricoli ubicati in due distinte aree, a poca distanza gli uni dagli altri, appartenenti al Comune di Marino in località Frattocchie, raggiungibili direttamente da via Costa Rotonda n. 39-41. La zona di riferimento risulta in entrambi i casi a prevalente carattere rurale, seppure permangano segni di urbanizzazione nei contesti immediatamente circostanti. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di n. 8 di terreni con una superficie totale di circa 7000 mq, ma ad oggi gli stessi sono privi di colture e completamente urbanizzati infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio della zona industriale, oltre che alcuni manufatti, realizzati senza alcun titolo edilizio. Attualmente gli spazi completamente privi di coltivazioni, sono destinati in gran parte a cortile a servizio della zona industriale esistente, ed a viabilità con passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione. Infine, sui tali terreni sono stati edificati alcuni manufatti privi di titolo edilizio che li legittimi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I terreni oggetto di stima sono privi di colture e completamente urbanizzati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

CONFINI

I terreni oggetto di pignoramento, con accesso da via Costa Rotonda nel Comune di Marino, sono raggruppati in due zone. La prima zona, raggiungibile direttamente da via Costa Rotonda al civico n. 39, è formata da quattro particelle che sono la n. 14 -56 - 884 e 1158. Questo gruppo confina a sud con Via del Sassone ed a rotazione in senso orario guardando lo stralcio catastale, confina con le particelle: 326-835-941-940-794 ad ovest, con le p.lle n. 1157- 57 - 883 a nord, mentre con le p.lle 101 - 75 -79 ad est. Si precisa altresì che su quota parte delle particelle n. 884 e 56 sono presenti due manufatti realizzati senza titolo edilizio. Il secondo gruppo è composto da altre quattro particelle, quali: 1067-1069-1075-888; confinano, sempre seguendo il precedente criterio, ad ovest con le p.lle 870-867-874, mentre una porzione della particella 794 circonda gli altri confini. Anche questi



terreni sono completamente urbanizzati, e al di sopra di essi è stato realizzato un manufatto industriale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1160,00 mq	1160,00 mq	1	1160,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1450,00 mq	1450,00 mq	1	1450,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2730,00 mq	2731,00 mq	1	2731,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	990,00 mq	990,00 mq	1	990,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	252,00 mq	252,00 mq	1	252,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	115,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	132,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	174,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7004,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7004,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	14				Vigneto	04	00 11 60 mq	13,48 €	5,99 €	
31	56				Vigneto	04	00 14 50 mq	16,85 €	7,49 €	
31	884				Vigneto	04	00 27 31 mq	31,73 €	14,1 €	
31	888				Vigneto	03	00 00 99 mq	1,94 €	0,61 €	
31	1067				Vigneto	03	00 02 52 mq	4,95 €	1,56 €	
31	1069				Vigneto	03	00 01 15 mq	2,26 €	0,71 €	
31	1073				Vigneto	03	00 01 32 mq	2,59 €	0,82 €	
31	1158				Vigneto	03	00 01 74 mq	3,41 €	1,08 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presente descrizione è relativa a n. 8 terreni di cui sette con destinazione agricola (Zona E), ed uno con destinazione industriale artigianale (Zona Ds) con accesso da Via Costa Rotonda, n. 39 sui quali non viene effettuata alcuna coltura, in quanto le aree risultano essere completamente urbanizzata, con spazi destinati a viabilità, parcheggi e numerosi spazi a servizio dei fabbricati esistenti, oltre che una serie di manufatti, realizzati senza alcun titolo autorizzativo.

Per verificare la legittimità dei fabbricati realizzati sui terreni oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso S.U.E. di Marino, dove è emerso che per i suddetti fabbricati non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo che legittimi la loro realizzazione.

STATO CONSERVATIVO

Sui terreni oggetto di pignoramento siti in Marino (Rm) via di Costa Rotonda n. 39, distinti al NCT al foglio 31 alle p.lle 14-56-884-888-1067-1069-1073-1158 ad oggi non viene più effettuata alcuna coltura indicata, perché completamente urbanizzati e i terreni sono stati destinati a viabilità e spazi a servizio di fabbricati, in parte realizzati senza titolo edilizio.

PARTI COMUNI



I terreni oggetto di stima sono completamente urbanizzati e le aree rimaste vengono utilizzate come parcheggi, depositi e spazi di manovra a servizio manufatti ivi presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi Certificato di destinazione urbanistica allegato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sui terreni oggetto di stima oggi non viene effettuata alcuna coltura, in quanto l'area risulta essere completamente urbanizzata, con spazi destinati a viabilità, parcheggi e numerosi spazi a servizio dei fabbricati esistenti, oltre che una serie di manufatti, che di seguito saranno specificati:

- **Capannone industriale di circa 450.00 mq:** di una forma regolare, realizzato in aderenza al fabbricato della p.lla n 794 di proprietà di altro esecutato, è raggiungibile da una strada privata con accesso carrabile posto su Via Costa Rotonda n. 39. Nello specifico il fabbricato è diviso in due locali con accesso autonomo (denominati di seguito: locale A e locale B), con un'altezza media del capannone è di circa mt 5.50. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è stato realizzato su un basamento in cemento armato che affaccia sul cortile antistante. La struttura portante è stata realizzata in ferro, con tamponature in pannelli prefabbricati e copertura a tetto con lamiera ondulata. Lungo l'intero perimetro del prospetto principale sono state realizzate alcune aperture con serrande in ferro, tutte apribili che affacciano tutte sul cortile di pertinenza e possono essere utilizzate per il carico e scarico della merce.
- **Manufatto di circa 170 mq:** di forma regolare, realizzato con lamiera metallica, adibito a laboratorio con finiture molto spartane.
- **Capannone industriale di circa 1050 mq:** di forma regolare con struttura portante in ferro, delle dimensioni di 70.00 x 15.00 poggiato su basamento in c.a. ad una quota di circa 1.50 mt dal livello stradale. La copertura è realizzata con capriate in alluminio fissate a dei pilastri di un'altezza che va dai 4.00 mt alla gronda e 4.50 mt al colmo. Pavimentazioni grezza e finiture molto essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sui terreni di proprietà del **** Omissis ****, sono presenti alcuni locali il cui stato di occupazione risulta il seguente:

- **Locale A** (su p.lla n. 1069) risulta locato al sig. **** Omissis **** nato in [REDACTED] e residente a xxx al sig. **** Omissis **** nato in [REDACTED] e residente a xxx ed alla sig.ra **** Omissis **** nata in [REDACTED] e residente a xxx
- **Locale B** (su p.lla n. 1071) risulta locato alla Società [REDACTED] con sede a Roma in via Tommaso D'Aquino 13.
- **Manufatto realizzato sul piazzale antistante risulta essere libero**, ovvero non utilizzati da alcun soggetto e risulta che su tale immobile non gravi alcun contratto di locazione e/o di affitto.



- **Capannone industriale** p.lle 884-14 risulta essere libero, ovvero non utilizzato da alcun soggetto e risulta che su tale immobile non gravi alcun contratto di locazione e/o di affitto.

I contratti di affitto sono regolarmente registrati e si allegano alla presente stima (vedi allegati 12)

PROVENIENZE VENTENNALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

NORMATIVA URBANISTICA

Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004.

Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue:

Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona DS1

Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola)

Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate.

La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili.

Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili.

Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale.

Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino.

Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Saturate, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA. Il terreno in oggetto è altresì sottoposto:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI:

Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed



ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo – parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo – parte Paesaggio Agricolo di Valore.

Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:

- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.
- Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA).
Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co.I D.Lgs 42/2004.
- Parte Beni ricognitivi di legge:m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE:

Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sui terreni oggetto di stima sono presenti alcuni manufatti, pertanto al fine di verificare la regolarità urbanistica si è proceduto ad eseguire accesso agli atti presso gli uffici del SUE del Comune di Marino, si è potuto constatare quanto segue:

- Porzione capannone su particelle n. 888 -1067-1069-1073, realizzata in aderenza al fabbricato esistente di proprietà di altro esecutato, non sono rilasciati provvedimenti che ne legittimino urbanisticamente la realizzazione.
- Manufatto metallico, realizzato su quota parte della particella 884, non sono rilasciati provvedimenti che ne legittimino urbanisticamente la realizzazione.
- Capannone industriale realizzato a cavallo delle particelle 79-883-884, il quale il Comune di Marino ha emesso Ordinanza di Demolizione n. 328 del 04/09/2008 prot. 167648 del 11/09/2008, perché edificato ABUSIVAMENTE.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le porzioni immobiliari ricadenti sui terreni facenti parte della procedura esecutiva in oggetto non sono provviste di tabelle millesimali, né di regolamento di condominio.



LOTTO 4



Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreni ubicati a Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone

DESCRIZIONE

Il compendio di cui trattasi è composto da lotti di terreni appartenenti al Comune di Marino, in località Frattocchie, raggiungibili da via Costa Rotonda n. 39 e da Via del Sassone. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di sei lotti di terreni a destinazione agricola, con una superficie complessiva di circa 5000.00 mq, ad oggi privi di colture, infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio dei manufatti realizzati nel tempo. Attualmente i terreni oggetto di pignoramento sono destinati in parte a viabilità, cortile e spazi asserviti ai fabbricati industriali già descritti, mentre in parte sono destinati ad uso privato, a servizio di un villino residenziale con giardino e piscina e una dependance, ivi realizzati senza titolo edilizio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di sei terreni di cui cinque con destinazione agricola ed uno con destinazione industriale artigianale e assimilate, con accesso sia da Via del Sassone snc che da Via di Costa Rotonda n.39 più precisamente:

Zona E (agricola):

- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 57, di are 16, Ca 60;
- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 77, di are 4;
- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 101, di are 12, Ca 10;
- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 883 (ex 78), di are 12, Ca 18;
- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 1157 (ex 1071 già 889), di are 3, Ca 67.

Zona Ds - Sottozona DS1 (attività industriale artigianale e assimilate):

- Terreno ubicato a Marino (RM) - Fg. 31 - p.lla 886, di are 1, Ca 87.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ



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

**** Omissis ****

CONFINI

I terreni di proprietà della sig.ra xxx hanno accesso sia da via di Costa Rotonda n. 39, attraverso il passaggio su particelle di altri esecutati, che da Via del Sassone e sono raggruppati un unico blocco che comprende le p.lle n. 886 -1157-57-77-883-101. Questo gruppo di particelle sono una affiancata all'altra e partendo dalle particelle n. 1157 e 886, ubicate ad ovest del foglio n. 31, i confini sono così individuati: a nord i terreni confinano con la p.lle 460 - 484-53-630-76-103 ad est 103-81, a sud con la p.lla 75-884-56-1158-794-885, mentre ad est con le p.lle 794-885-53.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1660,00 mq	1660,00 mq	1	1660,00 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	400,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	1210,00 mq	1210,00 mq	1	1210,00 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	1218,00 mq	1218,00 mq	1	1218,00 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	187,00 mq	187,00 mq	1	187,00 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	367,00 mq	367,00 mq	1	367,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				5042,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5042,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha sre ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	57				FU D ACCERT		00 16 60 mq			
31	77				FU D ACCERT		00 04 00 mq			
31	101				Vigneto	03	00 12 10 mq	23,75 €	7,5 €	
31	883				Vigneto	04	00 12 18 mq	14,15 €	6,29 €	
31	886				Vigneto	03	00 01 87 mq	3,67 €	1,16 €	
31	1157				Vigneto	03	00 03 67 mq	7,2 €	2,27 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presente descrizione è relativa a sei lotti di terreni di cui cinque con destinazione agricola (Zona E), ed uno con destinazione industriale artigianale (Zona Ds); hanno accesso in parte da Via Costa Rotonda, n. 39 e in parte Via del Sassone. Su di essi non viene effettuata alcuna coltura, in quanto le aree risultano essere parzialmente urbanizzate, con spazi destinati a viabilità, parcheggi e numerosi spazi a servizio dei fabbricati industriali esistenti, oltre a spazi destinati a servizio di una villa ivi realizzata, senza alcun titolo autorizzativo. Inoltre, dalle visure catastali sulle particelle n. 57 e 77, emerge che sulle stesse sono in corso alcuni accertamenti attuati d'ufficio.

La sottoscritta, al fine di verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari site in Via Costa Rotonda n. 39 e per quelle ubicate in Via del Sassone snc, ha effettuato delle ricerche presso S.U.E. di Marino, dove è emerso che, per i fabbricati edificati sui terreni oggetto di esecuzione, non sono in possesso di alcun provvedimento autorizzativo che legittimi la loro realizzazione. Di seguito vengono descritti sinteticamente i fabbricati presenti sui lotti di terreno oggetto di pignoramento:

- Porzione di capannone industriale realizzato a ridosso del fabbricato industriale esistente (p.lla n.794), che ricade su particelle n. 886 - 1071, non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi.
- Dependance realizzata su particella 77, per la quale non risulta alcun provvedimento urbanistico che la legittimi;
- Villa unifamiliare, realizzata in prossimità delle particelle 57-77 per il quale il Comune di Marino ha emesso Ordinanza di Demolizione n. 25 del 10/04/2009 prot. 19107 del 28/04/2009, perché edificata ABUSIVAMENTE.

STATO CONSERVATIVO

Sui terreni oggetto di pignoramento siti in Marino (rm) via di Costa Rotonda n. 39, distinti al NCT al foglio 31 alle p.lle 57-77-101-883-1157-88 ad oggi i terreni appaiono in stato di abbandono, privi di coltura; inoltre gli spazi di parte delle p.lle 57-77 sono a servizio delle abitazioni ivi realizzate, senza titoli legittimi, così come gli spazi destinati alle p.lle 101-883-1157-886 sono adibiti a piazzali, parcheggi e manufatti industriali anch'essi



privi di titoli che ne legittimino la realizzazione. Per quanto concerne invece lo stato di conservazione degli immobili realizzati possiamo riassumere che la seguente situazione:

- il capannone industriale si presenta in discreto stato di manutenzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio appare discreto.
- il villino si presenta in ottimo stato di manutenzione, le finiture sono di tipo civile, lo stato di conservazione dell'intero edificio, compreso gli spazi esterni (giardino e piscina) appare buono.
- nella dependance sono in corso lavori di ristrutturazione in quanto gli spazi interni non sono mai stati ultimati; infatti, le pavimentazioni sono assenti, le murature necessitano di essere rasate e tinteggiate; pertanto, il loro stato di conservazione risulta mediocre.

PARTI COMUNI

I terreni oggetto di stima sono parzialmente urbanizzati in particolare le aree tra le particelle n. 886-1071 e parte della particella n. 883, rimaste inedificate, vengono utilizzate come spazi di manovra a servizio manufatti ivi presenti mentre le particelle 57-77 e quota parte della particella 883, ormai prive di coltivazione, sono utilizzate come area destinata a parcheggio a servizio del villino e della dependance ivi realizzate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi Certificato di destinazione urbanistica allegato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sui terreni oggetto di stima oggi non viene effettuata alcuna coltura, in quanto l'area risulta essere parzialmente urbanizzata, con spazi destinati a viabilità, parcheggi e numerosi spazi a servizio dei fabbricati esistenti, oltre che una serie di manufatti, che di seguito saranno specificati:

- Porzione di capannone industriale con una superficie utile di circa 455.50 mq: di una forma regolare, realizzato in aderenza al fabbricato della p.lla n 794 di proprietà di altro esecutato, è raggiungibile da una strada privata con accesso carrabile posto su Via Costa Rotonda n. 39. Nello specifico il fabbricato è diviso in due locali con accesso autonomo, con un'altezza media del capannone è di circa mt 5.50. L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è stato realizzato su un basamento in cemento armato che affaccia sul cortile antistante. La struttura portante è stata realizzata in ferro, con tamponature in pannelli prefabbricati e copertura a tetto con lamiera ondulata. Lungo l'intero perimetro del prospetto principale sono state realizzate alcune aperture con serrande in ferro, tutte apribili che affacciano tutte sul cortile di pertinenza e possono essere utilizzate per il carico e scarico della merce.
- Unità immobiliare, dependance su unico livello di circa 50.00 mq, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. In questo manufatto sono ancora in corso i lavori di ristrutturazione; infatti, l'immobile allo stato attuale risulta privo di pavimentazione (è stato realizzato esclusivamente il massetto) le pareti sono da rasare e tinteggiare, così come sono da ultimare numerose finiture sia interne che esterne.
Si accede all'unità immobiliare tramite un portoncino blindato posto sul prospetto principale. La struttura è del tipo in muratura e copertura in legno a vista ad unica falda che ha un'altezza media di



circa 2.85 mt. Nello specifico, l'abitazione di cui il rilievo è in allegato alla presente stima, è così composta:

- Soggiorno con angolo cottura mq 27.03
 - Bagno mq 5.42
 - Disimpegno mq 1.92
 - Camera da letto mq 13.97
 - **Superficie interna totale mq 50.80**
- Unità immobiliare a villino, di circa 156.00 mq, si sviluppa su un unico livello parzialmente rialzato, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, cabina armadio, ripostiglio, ripostiglio e ampio spazio multifunzionale. Il villino è dotato di portico che affaccia su un giardino di pertinenza con piscina, solarium e pergola. Il villino è un'unità immobiliare unifamiliare, composta da un livello fuori terra, con struttura a moduli prefabbricati a schiera sfalsati. Il villino è circondato da un ampio portico in legno e la copertura di tutto il fabbricato risulta realizzata a tetto a due falde. L'altezza del fabbricato varia da mt 2.70 a mt. 3.50 alla linea di colmo. Si accede all'unità immobiliare da un accesso carrabile realizzato tra le particelle n. 883-57, su Via del Sassone mentre, l'accesso pedonale avviene tramite un cancelletto in metallo posto lateralmente alla villa che porta al portoncino principale. Le pareti interne sono tinteggiate in diversi colori e i controsoffitti sono realizzati in cartongesso con illuminazione a soffitto; nel soggiorno è presente un grande camino; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in gres porcellanato; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno, gli infissi sono in alluminio e dotati di vetrocamera e grate antintrusione in ferro di colore antracite; le porte interne sono in legno tamburato, di colore bianco, con maniglia standard. L'impianto elettrico è di tipo sfilabile regolarmente funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, inoltre il villino è dotato anche di impianto di condizionamento; l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia autonoma, infine, l'impianto citofonico è funzionante. Tutti gli impianti sono stati realizzati ma non sono disponibili certificazioni di conformità. Nello specifico, l'abitazione di cui il rilievo è in allegato alla presente stima, è così composta:

- Soggiorno mq 34.33
- Cucina mq 35.95
- Ripostiglio mq 19.08
- Bagno 1 mq 4.61
- Corridoio mq 6.45
- Camera da letto matrimoniale mq 17.32
- Cabina Armadio mq 7.66
- Bagno 2 mq 6.48
- Camera da letto singola mq 9.89
- Camera da letto 3 mq 14.56
- Locale deposito/cantina mq 36.81



- Portico antistante mq 119.24
- Portico retrostante mq 17.28
- Giardino con solarium e piscina mq 885
- L'altezza media dei vani è di mt 2.70
- **Superficie interna totale mq 156.33**

STATO DI OCCUPAZIONE

Su quota parte dei terreni di proprietà della sig.ra **** Omissis **** e precisamente sulle p.lle 57 e 883 è stata realizzata una villetta unifamiliare che di fatto risulta abitata dalla Sig. **** Omissis **** e dal figlio. Anche sulla particella n. 77 è stata realizzata una dependance che però attualmente risulta libera, in quanto la stessa ancora necessita di lavori per essere abitabile.

Per quanto concerne la porzione di capannone realizzato sulla particella 886 all'atto del sopralluogo è risultato non occupato da alcun affittuario e/o esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

NORMATIVA URBANISTICA

Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004.

Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue:

- ◆ Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona DS1
- Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola)

Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate.

La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili.

Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili.

Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale.

Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la



demolizione e ricostruzione dell'esistente.

Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino.

Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Saturate, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA. Il terreno in oggetto è altresì sottoposto:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI:

Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo - parte Paesaggio Agricolo di Valore.

Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:

- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.
- Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA).
Riconoscimento delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co.I D.Lgs 42/2004.
- Parte Beni ricognitivi di legge:m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE:

Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Gli immobili residenziali realizzati sui terreni oggetto di esecuzione (p.lla 57-77) non sono sanabili come già evidenziato il Comune di Marino ha emesso un Ordinanza di Demolizione nel 2009, allegata alla presente relazione. Per quanto concerne invece l'ampliamento del capannone non sono stati rinvenuti atti che ne legittimino la sua realizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le porzioni immobiliari facenti parte della procedura esecutiva in oggetto non sono provviste di tabelle millesimali, né di regolamento di condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di perizia e, visto che le proprietà dei beni sono diverse e raggruppate per zone distinte, si ritiene opportuna la formazione di quattro lotti per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare.

In particolare, i lotti saranno così costituiti:

Lotto N° 1 - Bene N° 1 - Porzione di capannone industriale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

Lotto N° 2 - Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, sc. A, int. 08, piano 2

Lotto N° 3 - Bene N° 3 - Terreni ubicati a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39

Lotto N° 4 - Bene N° 4 - Terreni ubicati a Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone snc

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

L'edificio oggetto di stima, sito in Via Costa Rotonda n.39, è una porzione di un capannone industriale un unico livello fuori terra, con struttura in ferro appoggiata su un basamento in c.a., rialzato rispetto al piazzale antistante. In pianta l'edificio presenta uno sviluppo regolare con una distribuzione degli affacci esterni prevalentemente sul cortile antistante l'immobile, insistente in parte sulla particella n. 794, ed in parte su altre p.lle di proprietà di altri esecutati. Il prospetto principale è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture poste a ripetizione sul fronte principale. Gli spazi interni sono composti prevalentemente da un unico ambiente con soppalco in ferro, accessibile da una scala in ferro, che porta ad una serie di ambienti suddivisi con pareti divisorie realizzate con pannelli amovibili. L'accesso pedonale principale all'edificio avviene tramite una porta in alluminio posta dietro una delle saracinesche laterali che passando per un corridoio porta un ampio spazio lavorativo, mentre l'accesso carrabile avviene attraverso una strada privata, che attraversa le p.lle n. 56-14, di proprietà di altro esecutato, ed arriva ad un ampio cortile, completamente pavimentato, adibito ad area di carico e scarico merce, oltre che a parcheggio e viabilità interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 794, Sub. 502, Categoria D8.

Valore di stima del bene: € 655.000,00

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 2.800,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 33.600,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è:

- per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 3.360,00
- per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 5.040,00
- per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 168,00,



- spese condominiali 5% per un totale di € 1.680,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di € 10.248,00.

Pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 23.352,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3.5%, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula:

$V_{\text{mercato}} = 23.352,00 / 0,035 = € 667.200,00$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore di capitalizzazione stimato è quindi pari a € 667.200,00.

VALORE DI MERCATO:

Come accennato precedentemente la consistenza del capannone è la seguente: porzione di Capannone di mq 794,00 e soppalco di circa mq 130,00 e dotato di tettoia sul fronte ed ampio piazzale antistante. Nel complesso si può riassumere sinteticamente che l'opificio industriale è situato in una posizione ottimale tra la Via Appia Nuova e la Via Nettunense e si trova in medio stato di manutenzione e conservazione.

La stima del capannone verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, ricadenti nella stessa zona, al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Superfici utile €/mq 780,00 x 794,00 mq. = € 619.320,00
- Soppalco: €/mq 156,00 x 130,00 mq = € 20.280,00

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 639.600,00.

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 667.200,00;
- Valore di mercato € 639.200,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 653.400,00 = > € 655.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t	820,00 mq	798,00 €/mq	€ 655.000,00	100,00%	€ 655.000,00
				Valore di stima:	€ 655.000,00



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2

Trattasi di appartamento di tipo economico sito nel Comune di Ciampino (Rm) posto al piano secondo della scala A di Via San Francesco D'Assisi n. 82, distinto con l'interno n. 8, identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 5 p.lla 616 sub. 12, categoria A/3, consistenza 5,0 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 616, Sub. 12, Categoria A3.

Valore di stima del bene: € 190.000,00

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 750,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 9000,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è:

- per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 900,00
- per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1350,00
- per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 45,00
- spese condominiali 5% per un totale di € 450,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di € 2.745,00.

Pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 6.255,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3.5%, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula

$V_{mercato} = 6.255,00 / 0,035 = € 178.714,28.$

Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia che si aggira attorno al valore medio di circa 1657,64 €/mq.

Il valore di capitalizzazione stimato è quindi pari a € 178.714,28.

VALORE DI MERCATO:

Come accennato precedentemente la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione piano secondo della scala A, di Via San Francesco D'Assisi n. 82 con una superficie lorda pari a mq 115,00 per un'altezza di mt. 3.00. Nel complesso si può riassumere sinteticamente che l'unità immobiliare è situata in una zona molto centrale del Comune di Ciampino (Rm) e, si trova in uno medio stato di manutenzione e conservazione.

La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, ricadenti nella stessa zona, al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione in stabili di 2^ fascia €/mq 1752,00 x 115,00 mq. = € 201.480,00



Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 201.480,00.

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 178.714,28;
- Valore di mercato € 201.480,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 190.097,14 = > € 190.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Giampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2	115,00 mq	1.652,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
				Valore di stima:	€ 190.000,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

Il compendio di cui trattasi è composto da alcuni terreni agricoli ubicati in due distinte aree, a poca distanza gli uni dagli altri, appartenenti al Comune di Marino in località Frattocchie, raggiungibili direttamente da via Costa Rotonda n. 39-41. La zona di riferimento risulta in entrambi i casi a prevalente carattere rurale, seppure permangano segni di urbanizzazione nei contesti immediatamente circostanti. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense.

Si tratta di n. 8 di terreni con una superficie totale di circa 7000 mq, ma ad oggi gli stessi sono privi di colture e completamente urbanizzati infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio della zona industriale, oltre che alcuni manufatti, realizzati senza alcun titolo edilizio. Attualmente gli spazi completamente privi di coltivazioni, sono destinati in gran parte a cortile a servizio della zona industriale esistente, ed a viabilità con passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione. Infine, sui tali terreni sono stati edificati alcuni manufatti privi di titolo edilizio che li legittimi.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 31, Part. 14, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 56, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 884, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 888, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1067, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1069, Qualità Vigneto



- Fg. 31, Part. 1073, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1158, Qualità Vigneto

Valore di stima del bene: € 85.000,00

VALORE DI MERCATO

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

La stima dei terreni verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per lotti simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Visto che gli otto terreni facenti parte del foglio 31 alle p.lle: 14-884-888-1067-1069-1073-1158, ubicati nel Comune di Marino, sono raggruppati in due aree con accesso da strada via di Costa Rotonda al civico 39 e che il secondo gruppo, è raggiungibile solo dal primo insieme di maggiore entità ed attraversa terreni dello stesso esecutato, la valutazione sarà effettuata sul totale della somma delle particelle che è pari a mq. 7.004,00 e dal loro stato conservativo, oltre che ovviamente ai lavori di messa in pristino dei luoghi, necessaria per rendere nuovamente i terreni coltivabili.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per terreni simili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Terreno coltivazione a VIGNETO è pari a € 6,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, la stima dei terreni oggetto di pignoramento, benché si tratta di terreni prevalentemente pianeggianti del tutto privi di coltivazioni, si determina il valore di mercato di seguito riportato:

- Terreno Agricolo valore €/mq € 6,00
- Totale Superficie terreni circa 7004.00 mq
- **Valore di stima € 42.024,00**

Si terrà inoltre conto dello stato di fatto dei luoghi in particolare della preesistenza di alcuni manufatti realizzati senza titoli legittimi.

In particolare, si avranno le seguenti stime:

- Porzione di capannone industriale di circa 450,00 mq: si effettuerà una stima pari al valore del beneficio d'uso che si potrebbe fare su di esso, fino a quando eventuali ordinanze di demolizione potranno essere adottate; il valore della stima, pertanto, sarà decurtato dell'85 % del valore di mercato, per poter avvicinare il più possibile la stima al valore del terreno dopo la demolizione, e comunque considerando l'uso del fabbricato stesso fino a quando sarà possibile.

Valore medio rilevato presso Borsino Immobiliare per magazzini della stessa tipologia: 358.00 €/mq decurtato dell'85% pari a 53.70 €/mq.

Valore di stima € 24.165,00

- Manufatto di circa 170 mq: si effettuerà una stima esclusivamente pari al valore del terreno agricolo, date le precarie caratteristiche costruttive, non verrà considerato il manufatto che dovrà essere demolito.
- Capannone industriale di circa 1050 mq: si effettuerà una stima pari al valore del beneficio d'uso che si potrebbe fare su di esso, fino a quando non diverrà operativa l'ordinanza di demolizione, già emanata dal Comune di Marino; pertanto, il valore della stima sarà decurtato dell'95% del valore di mercato, per poter avvicinare il più possibile la stima al valore del terreno dopo la demolizione, e comunque considerando l'uso del fabbricato stesso fino a quando sarà possibile.



Valore medio rilevato presso Borsino Immobiliare per magazzini della stessa tipologia: 358.00 €/mq decurtato dell'95% pari a 17.90 €/mq.

Valore di stima € 18.795,00

Il valore totale del LOTTO n. 3 è pari a € 84.984, 50 arrotondato l'importo sarà pari a € 85.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t	7004,00 mq	1.213.592.233,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone

Il compendio di cui trattasi è composto da lotti di terreni appartenenti al Comune di Marino, in località Frattocchie, raggiungibili da via Costa Rotonda n. 39 e da Via del Sassone. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di sei lotti di terreni a destinazione agricola, con una superficie complessiva di circa 5000.00 mq, ad oggi privi di colture, infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio dei manufatti realizzati nel tempo. Attualmente i terreni oggetto di pignoramento sono destinati in parte a viabilità, cortile e spazi asserviti ai fabbricati industriali già descritti, mentre in parte sono destinati ad uso privato, a servizio di un villino residenziale con giardino e piscina e una dependance, ivi realizzati senza titolo edilizio.

Identificato al catasto Terreni come:

- Fg. 31, Part. 57, Qualità FU D ACCERT
- Fg. 31, Part. 77, Qualità FU D ACCERT
- Fg. 31, Part. 101, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 883, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 886, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1157, Qualità Vigneto.

Valore di stima del bene: € 85.000,00

VALORE DI MERCATO

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

La stima dei terreni verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per lotti simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Visto che i sei terreni facenti parte del foglio 31 alle p.lle: 57-77-101-883-886-1157, ubicati nel Comune di Marino, sono raggruppati in due aree il primo con accesso da via di Costa Rotonda al civico 39 e il secondo gruppo, è raggiungibile da via del Sassone; la valutazione sarà effettuata sul totale della somma delle particelle che è pari a mq. 5.042,00 e dal loro stato conservativo, oltre che ovviamente ai lavori di messa in pristino dei



luoghi, necessaria per rendere nuovamente i terreni coltivabili.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per terreni simili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Terreno coltivazione a VIGNETO è pari a € 6,00 al mq.
Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, la stima dei terreni oggetto di pignoramento, benché si tratta di terreni prevalentemente pianeggianti del tutto privi di coltivazioni, si determina il valore di mercato di seguito riportato:
- Terreno Agricolo valore €/mq € 6,00
- Totale Superficie terreni circa 5042.00 mq
- **Valore di stima € 30.252,00**

Si terrà inoltre conto dello stato di fatto dei luoghi in particolare della preesistenza di alcuni manufatti realizzati senza titolo edilizio sui lotti da stimare.

In particolare, si avranno le seguenti stime:

- **Porzione di capannone industriale di circa 455,50 mq:** si effettuerà una stima pari al valore del beneficio d'uso che si potrebbe fare su di esso, fino a quando eventuali ordinanze di demolizione potranno essere adottate; il valore della stima, pertanto, sarà decurtato dell'85 % del valore di mercato, per poter avvicinare il più possibile la stima al valore del terreno dopo la demolizione, e comunque considerando l'uso del fabbricato stesso fino a quando sarà possibile.
Valore medio rilevato presso Borsino Immobiliare per magazzini della stessa tipologia: 358.00 €/mq decurtato dell'85% pari a 53.70 €/mq.
Valore di stima € 24.460,35
- **Dependance ad uso residenziale di circa 50 mq:** si effettuerà una stima pari al valore del beneficio d'uso che si potrebbe fare su di esso, fino a quando eventuali ordinanze di demolizione potranno essere adottate; il valore della stima, pertanto, sarà decurtato dell'85 % del valore di mercato, per poter avvicinare il più possibile la stima al valore del terreno dopo la demolizione, e comunque considerando l'uso del fabbricato stesso fino a quando sarà possibile.
Valore medio rilevato presso Borsino Immobiliare per abitazioni in villino fascia media della stessa tipologia: 1844.00 €/mq decurtato dell'85% pari a 276.60 €/mq.
Valore di stima € 13.830,00
- **Villa unifamiliare di circa 150 mq:** si effettuerà una stima pari al valore del beneficio d'uso che si potrebbe fare su di esso, fino a quando non diverrà operativa l'ordinanza di demolizione già emanata dal Comune di Marino; pertanto, il valore della stima sarà decurtato dell'95% del valore di mercato, per poter avvicinare il più possibile la stima al valore del terreno dopo la demolizione, e comunque considerando l'uso del fabbricato stesso fino a quando sarà possibile.
Valore medio rilevato presso Borsino Immobiliare per villino 1° fascia della stessa tipologia (esclusi gli spazi esterni): 2146.00 €/mq decurtato dell'95% pari a 107.80 €/mq.
Valore di stima € 16.170,00

Il valore totale del LOTTO n. 4 è pari a € 84.712,35 arrotondato l'importo sarà pari a € 85.000



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone	5042,00 mq	1.685.839,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
				Valore di stima:	€ 85.000,00

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

Colleferro, li 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanzi Elvira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

L'edificio oggetto di stima, sito in Via Costa Rotonda n.39, è una porzione di un capannone industriale un unico livello fuori terra, con struttura in ferro appoggiata su un basamento in c.a., rialzato rispetto al piazzale antistante. In pianta l'edificio presenta uno sviluppo regolare con una distribuzione degli affacci esterni prevalentemente sul cortile antistante l'immobile, insistente in parte sulla particella n. 794, ed in parte su altre p.lle di proprietà di altri esecutati. Il prospetto principale è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture poste a ripetizione sul fronte principale. Gli spazi interni sono composti prevalentemente da un unico ambiente con soppalco in ferro, accessibile da una scal in ferro, che porta ad una serie di ambienti suddivisi con pareti divisorie realizzate con pannelli amovibili. L'accesso pedonale principale all'edificio avviene tramite una porta in alluminio posta dietro una delle saracinesche laterali che passando per un corridoio porta un ampio spazio lavorativo, mentre l'accesso carrabile avviene attraverso una strada privata, che attraversa le p.lle n. 56-14, di proprietà di altro esecutato, ed arriva ad un ampio cortile, completamente pavimentato, adibito ad area di carico e scarico merce, oltre che a parcheggio e viabilità interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 794, Sub. 502, Categoria D8. Destinazione urbanistica: Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004. Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

- le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue:
- Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona Ds1
- Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola)

Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate.

La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili. Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili. Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale. Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinarie, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la demolizione e ricostruzione dell'esistente. Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature. Il terreno di che trattasi è altresì interessato: al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino. Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA.

Il terreno in oggetto è altresì sottoposto:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Secondo il Piano



Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo – parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo – parte Paesaggio Agricolo di Valore. Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:
- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.
- Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA). Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co.I D.Lgs 42/2004. • Parte Beni ricognitivi di legge:m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE: Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2

Trattasi di appartamento di tipo economico sito nel Comune di Ciampino (Rm) posto al piano secondo della scala A di Via San Francesco D'Assisi n. 82, distinto con l'interno n. 8, identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 5 p.lla 616 sub. 12, categoria A/3, consistenza 5,0 vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 616, Sub. 12, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato con Licenza di Costruzione rilasciata del Comune di Marino-Ciampino n. 1319 del 16/04/1964 e la sua destinazione d'uso è civile abitazione. Il Comune di Ciampino in data 26/10/1979 ha rilasciato ai sig. xxx e xxx in qualità di costruttori e proprietari del fabbricato il certificato di abitabilità con prot. 12530 del 24/08/1979.

Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR, come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t

Il compendio di cui trattasi è composto da alcuni terreni agricoli ubicati in due distinte aree, a poca distanza gli uni dagli altri, appartenenti al Comune di Marino in località Frattocchie, raggiungibili direttamente da via Costa Rotonda n. 39-41. La zona di riferimento risulta in entrambi i casi a prevalente carattere rurale, seppure permangano segni di urbanizzazione nei contesti immediatamente circostanti. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di n. 8 di terreni con una superficie totale di circa 7000 mq, ma ad oggi gli stessi sono privi di colture e completamente urbanizzati infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio della zona industriale, oltre che alcuni manufatti, realizzati senza alcun titolo edilizio. Attualmente gli spazi completamente privi di coltivazioni, sono destinati in gran parte a cortile a



servizio della zona industriale esistente, ed a viabilità con passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione. Infine, sui tali terreni sono stati edificati alcuni manufatti privi di titolo edilizio che li legittimi. Identificato al catasto Terreni

- Fg. 31, Part. 14, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 56, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 884, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 888, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1067, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1069, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1073, Qualità Vigneto
- Fg. 31, Part. 1158, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004. Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare:

- le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue: Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona DS1 Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola)

Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate. La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili.

Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili. Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale. Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinarie, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la demolizione e ricostruzione dell'esistente. Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature. Il terreno di che trattasi è altresì interessato: al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino. Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA.

Il terreno in oggetto è altresì sottoposto:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo - parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo - parte Paesaggio Agricolo di Valore. Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:
- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.



♦ Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA). Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004.

♦ Parte Beni ricognitivi di legge: m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE: Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017.

Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone

Il compendio di cui trattasi è composto da lotti di terreni appartenenti al Comune di Marino, in località Frattocchie, raggiungibili da via Costa Rotonda n. 39 e da Via del Sassone. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di sei lotti di terreni a destinazione agricola, con una superficie complessiva di circa 5000.00 mq, ad oggi privi di colture, infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio dei manufatti realizzati nel tempo. Attualmente i terreni oggetto di pignoramento sono destinati in parte a viabilità, cortile e spazi asserviti ai fabbricati industriali già descritti, mentre in parte sono destinati ad uso privato, a servizio di un villino residenziale con giardino e piscina e una dependance, ivi realizzati senza titolo edilizio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 57, Qualità FU D ACCERT - Fg. 31, Part. 77, Qualità FU D ACCERT - Fg. 31, Part. 101, Qualità Vigneto - Fg. 31, Part. 883, Qualità Vigneto - Fg. 31, Part. 886, Qualità Vigneto - Fg. 31, Part. 1157, Qualità Vigneto. Destinazione urbanistica: Si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Marino risulta essere la "Variante Generale al Piano Regolatore Generale, Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29/10/2004. Come consultabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 29/04/2024 con il n. 45 (v. Allegato 11) le aree appartenenti al compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricadono in due distinte Zone, in particolare: ♦ le aree identificate in Catasto al Foglio 31 con Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-886-794-888-874-1067-1069-1073-1158-56 ricadono come segue: Particelle 886-888-794 Zona Ds, Sottozona DS1 Particelle 14-884-696-101-77-57-1157-874-1067-1069-1073-1158-56 Zona E (agricola) Zona Ds - Attività industriali, artigianali e assimilate. La destinazione zona Ds è attribuita dalla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontanei sorti, agli ambiti, ricompresi negli stessi nuclei, sui quali insistono attrezzature per attività industriali ed artigianali ed a queste assimilabili. Sottozona Ds1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili. Tale destinazione è attribuita alle aree sulle quali insistono attrezzature per attività industriali e artigianali in esercizio definite sotto l'aspetto costruttivo e funzionale. Nella sottozona Ds1 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti precedentemente art. 6, nonché la demolizione e ricostruzione dell'esistente. Tutti gli interventi suindicati non possono comportare aumento di volumi e delle superfici lorde utili attuali. Sono consentiti incrementi di cubatura pari al 10% di quelli esistenti da destinare esclusivamente all'adeguamento degli impianti tecnologici e per soddisfare eventuali esigenze funzionali delle attrezzature. Il terreno di che trattasi è altresì interessato: al disposto della Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino. Il terreno di cui alla particella 794 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr Aree Sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art.94 e 95 delle NTA.



Il terreno in oggetto è altresì sottoposto: **VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI**: Limitazioni stabilite dalla ex l.1497/39 per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), i terreni in oggetto ricadono: Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come:

- Sistema del Paesaggio Insediativo – parte Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Sistema del Paesaggio Agricolo – parte Paesaggio Agricolo di Valore. Secondo i Beni paesaggistici nelle Tavole B come:
- Individuazioni degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134 co. I lett a) e art. 136 D.lgs. 42/2004.
- Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vasta località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 delle NTA). Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 134 co. I. lett b) e art. 142 co.I D.Lgs 42/2004.
- Parte Beni ricognitivi di legge:m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

VINCOLO AEROPORTUALE: Le aree in questione sono inoltre sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art 707 del Codice della Navigazione e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15/06/2017. Si conclude il presente paragrafo evidenziando che, oltre alle prescrizioni derivanti dalla zonizzazione urbanistica, appena trattate, sulle aree del compendio immobiliare in questione non risultano la presenza gravame di Uso Civico, in quanto sulle tavole della "Variante Generale al Piano Regolatore Generale", in vigore dal 29/10/2004, la zona in questione risulta priva di particolari vincoli.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t		
Diritto reale:		Quota	
Tipo di immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg 31, Part. 794, Sub-502, Categoria D8	Superficie	820,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di locale oggetto di stima è stata realizzata a ridosso degli anni 70/80 e, per lo stato in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione ordinaria nel tempo, anche se presso gli archivi comunali non ne è stata trovata traccia. Pertanto, attualmente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio appare discreto.		
Descrizione:	L'edificio oggetto di stima, sito in Via Costa Rotonda n.39, è una porzione di un capannone industriale un unico livello fuori terra, con struttura in ferro appoggiata su un basamento in ca., rialzato rispetto al piazzale antistante. In pianta l'edificio presenta uno sviluppo regolare con una distribuzione degli affacci esterni prevalentemente sul cortile antistante l'immobile, insistente in parte sulla particella n. 794, ed in parte su altre palle di proprietà di altri esecutati. Il prospetto principale è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture poste a ripetizione sul fronte principale. Gli spazi interni sono composti prevalentemente da un unico ambiente con soppalco in ferro, accessibile da una scala in ferro, che porta ad una serie di ambienti suddivisi con pareti divisorie realizzate con pannelli amovibili. L'accesso pedonale principale all'edificio avviene tramite una porta in alluminio posta dietro una delle seradanische laterali che passando per un corridoio porta un ampio spazio lavorativo, mentre l'accesso carrabile avviene attraverso una strada privata, che attraversa le palle n. 56-14 di proprietà di altro esecutato, ed arriva ad un ampio cortile, completamente pavimentato, adibito ad area di carico e scarico merce, oltre che a parcheggio e viabilità interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Campino (RM) - Via San Francesco D'Assisi, 82, scala A, interno 08, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipo di immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 5, Part. 616, Sub-12, Categoria A3	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della stima, pur manifestando in alcuni parti e finiture la vetustà degli anni, si presenta in uno stato di conservazione interna normale, ma ad oggi non risulta che siano stati eseguiti, sin dalla costruzione, interventi di manutenzione di alcun genere, quindi si evidenzia la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione quali: impianto elettrico, bagno, sostituzione di caldaia autonoma a condensazione e degli infissi finalizzato al miglioramento dell'risparmio energetico.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di tipo economico sito nel Comune di Campino (Rm) posto al piano secondo della scala A di Via San Francesco D'Assisi n. 82, distinto con l'interno n. 8, identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 5 p.lla 616 sub. 12, categoria A/3, consistenza 5,0 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Costa Rotonda, 39, piano t		
Diritto reale:		Quota	
Tipo lo g ia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg 31, Part. 14, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 56, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 884, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 888, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 1067, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 1069, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 1073, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 1158, Qualità Vigneto	Superficie	7004,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreni oggetto di pignoramento siti in Marino (rm) via di Costa Rotonda n. 39, distinti al NCT al foglio 31 alle p.lle 14-56-884-888-1067-1069-1073-1158 ad oggi non viene più effettuata alcuna coltura in data, perché completamente urbanizzati e i terreni sono stati destinati a viabilità e spazi a servizio di fabbricati, in parte realizzati senza titolo edilizio.		
Descrizione:	Il compendio di cui trattasi è composto da alcuni terreni agricoli ubicati in due distinte aree, a poca distanza gli uni dagli altri, appartenenti al Comune di Marino in località Praticcie, raggiungibili direttamente da via Costa Rotonda n. 39-41. La zona di riferimento risulta in entrambi i casi a prevalente carattere rurale, seppure permangano segni di urbanizzazione nel contesto immediatamente circostanti. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di n. 8 di terreni con una superficie totale di circa 7000 mq, ma ad oggi gli stessi sono privi di colture e completamente urbanizzati. Infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio della zona industriale, oltre che alcuni manufatti, realizzati senza alcun titolo edilizio. Attualmente gli spazi completamente privi di coltivazioni, sono destinati in gran parte a cortile a servizio della zona industriale esistente, ed a viabilità con passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione. Infine sui tali terreni sono stati edificati alcuni manufatti privi di titolo edilizio che li legittimi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Marino (RM) - via di Costa Rotonda e via del Sassone		
Diritto reale:		Quota	
Tipo lo g ia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg 31, Part. 57, Qualità FU D ACCERT - Fg 31, Part. 77, Qualità FU D ACCERT - Fg 31, Part. 101, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 883, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 886, Qualità Vigneto - Fg 31, Part. 1157, Qualità Vigneto	Superficie	5042,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreni oggetto di pignoramento siti in Marino (rm) via di Costa Rotonda n. 39, distinti al NCT al foglio 31 alle p.lle 57-77-101-883-1157-88 ad oggi i terreni appaiono in stato di abbandono, privi di coltura; inoltre gli spazi di parte delle p.lle 57-77 sono a servizio delle abitazioni ivi realizzate, senza titoli legittimi, così come gli spazi destinati alle p.lle 101-883-1157-886 sono adibiti a piazzali, parcheggi e manufatti industriali anch'essi privi di titoli che ne legittimino la realizzazione. Per quanto concerne invece lo stato di conservazione degli immobili realizzati possiamo riassumere che la seguente situazione: - il capannone industriale si presenta in discreto stato di manutenzione e lo stato di conservazione dell'intero edificio appare discreto. - il villino si presenta in ottimo stato di manutenzione, le finiture sono di tipo civile, lo stato di conservazione dell'intero edificio, compreso gli spazi esterni (giardino e piscina) appare buono. - la deplanazione sono in corso lavori di ristrutturazione in quanto gli spazi interni non sono mai stati ultimati; infatti le pavimentazioni sono assenti, le murature necessitano di essere rasate e integgrate; pertanto, il loro stato di conservazione risulta mediocre.		



Descrizione:	Il compendio di cui trattasi è composto da lotti di terreni appartenenti al Comune di Marino, in località Frattocchie, raggiungibili da via Costa Rotonda n. 39 e da Via del Sassone. La viabilità ed i collegamenti sono particolarmente favorevoli in quanto i suddetti terreni sono ubicati in posizione strategica a ridosso della Via Appia Nuova e di Via Nettunense. Si tratta di sei lotti di terreni a destinazione agricola, con una superficie complessiva di circa 5000-00 mq, ad oggi privi di colture, infatti, nel tempo sono stati realizzati piazzali, strade e aree a servizio dei manufatti realizzati nel tempo. Attualmente i terreni oggetto di pignoramento sono destinati in parte a viabilità, cortile e spazi asserviti ai fabbricati industriali già descritti, mentre in parte sono destinati ad uso privato, a servizio di un vilino residenziale con giardino e piscina e una dependance, ivi realizzati senza titolo edilizio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Su quota parte dei terreni di proprietà della sig.ra xxx e precisamente sulle p.lle 57 e 883 è stata realizzata una villetta unifamiliare che di fatto risulta abitata dalla Sig.ra xxx e dal figlio. Anche sulla particella n. 77 è stata realizzata una dependance che però attualmente risulta libera, in quanto la stessa ancora necessita di lavori per essere abitabile. Per quanto concerne la porzione di capannone realizzato sulla particella 886 all'atto del sopralluogo è risultato non occupato da alcun affittuario e/o esecutato.

