
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

LOTTO 2 (BENI NEL COMUNE DI MARINO)

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 2	7
Descrizione	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	10
Titolarità	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	11
Confini	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	11
Consistenza	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	13
Dati Catastali	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	15
Precisazioni	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	16
Patti	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	17

Stato conservativo.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	27
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	31
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 2	33

Riserve e particolarità da segnalare	36
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto 2	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.....	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 640.085,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	48
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	48

INCARICO

In data 03/04/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 41.762086, 12.644210)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc (Coord. Geografiche: 41.76238, 12.64396)

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Il fabbricato con terreno annesso, che gode di una vista panoramicissima, è un immobile indipendente con destinazione residenziale (al Catasto A2: Abitazione di tipo civile), con corte annessa, realizzato su un lotto di terreno di superficie catastale di mq. 2550 di proprietà della **** Omissis ****; è ubicato nel territorio comunale di Marino (RM) in Via Albert Bruce Sabin n.15.

È situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria.

La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino.

L'unità immobiliare è composta da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su Piano seminterrato e Piano rialzato, collegati tra loro attraverso un vano scala interno e di una corte antistante e retrostante al quale il fabbricato è catastalmente graffato.

La composizione nei piani, al momento del sopralluogo, è stata così rilevata:

- Il piano terra si compone di: un portone d'entrata blindato, un ingresso, due disimpegni, un pranzo/soggiorno con camino, quattro camere da letto, due bagni, un terrazzo e un balcone;
- Il piano seminterrato si compone di: un ingresso dalla scala interna di collegamento con il piano superiore, quattro disimpegni, una cucina, un pranzo/soggiorno, una camera da letto, due bagni, cinque ripostigli.

Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria.

L'immobile è sito in Marino Laziale (RM), Via Albert Bruce Sabin n. 15, in località "Pascolaro e confina con distacco su detta via e con le Particelle 302 - 59 (in parte) - 55(in parte) - 94 del Foglio 36 del Comune di Marino, salvo altri.

La località "Pascolaro" riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari; essa è completamente immersa nella tranquillità e nel silenzio della natura del paesaggio circostante; per la sua ubicazione, decentrata rispetto al centro urbano, diventa necessario l'uso dei mezzi per raggiungere i servizi.

L'unità immobiliare eseguita è un fabbricato di due piani, piano interrato e piano terra, con corte antistante e retrostante, di un Lotto edificato; nella corte antistante, vi è un'area parcheggio; la recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin n. 15, ed è consentito tramite un unico accesso, carrabile e pedonale, con cancello manuale in ferro battuto.

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 è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/03/2025.

Custode delle chiavi: **[Esecutata Sig. DAGIANTI ALESSANDRA]**

Per l'immobile esecutato, pur avendo effettuato sopralluoghi con la presenza della forza pubblica desistendo, però, nelle circostanze ad effettuare l'accesso forzoso (vds sopralluoghi all.ti), il giorno 18/03/2025 l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** si è resa spontaneamente disponibile a consentire l'accesso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Trattasi di terreno agricolo con qualità di coltura catastale "vigneto" e "pascolo".

E' composto da due particelle di terreno: 94 e 95. La particella 95 ricade all'interno della particella 94 (vds Estratto di Mappa).

- Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 94 qualità catastale Vigneto Classe 5 della consistenza catastale di mq. 2.491 con R.D. € 22,51 e R.A. 11,58;
- Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 95 qualità catastale Pascolo Classe 5 della consistenza catastale di mq. 9 con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01.

La Particella 95 è risultata occupata da un manufatto in muratura minore della consistenza di ca 9 mq., verosimilmente già adibito a ricovero del contadino/pastore; al momento degli accessi non è stato possibile entrarvi.

I confini sono:

- la particella 94, nel suo complesso, confina con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 349 (Bene n.2 della presente relazione peritale) facente parte del medesimo compendio immobiliare esecutato, con le particelle 52, 51 (parte), e 55 (parte).
- la particella 95 ricade interamente nella particella 94. -

Il terreno è risultato incolto.

La recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante paletti in ferro e rete plastificata. (vds. doc.ne fotografica).

Il presente Bene è situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria.

La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino.

L'accesso al Terreno avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin, ed è consentito tramite un unico

accesso, con cancello manuale in ferro battuto.

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 è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/03/2025.

Custode delle chiavi: **Esecutata Sig. DAGIANTI ALESSANDRA**

Per le due particelle di terreno esegutati, pur avendo effettuato sopralluoghi con la presenza della forza pubblica desistendo, però, nelle circostanze ad effettuare l'accesso forzoso (vds sopralluoghi all.ti), il giorno 18/03/2025 l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** si è resa spontaneamente disponibile a consentire l'accesso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avv. **** Omissis **** di Nettuno presente in atti, nonché dalla Dichiarazione di cui all'art. 567 a firma del Notaio dott. **** Omissis **** di Avezzano presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avv. **** Omissis **** di Nettuno presente in atti, nonché dalla Dichiarazione di cui all'art. 567 a firma del Notaio dott. **** Omissis **** di Avezzano presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

L'immobile è sito in Marino Laziale (RM), Via Albert Bruce Sabin n. 15, in località "Pascolaro e confina con distacco su detta via e con le Particelle 302 - 59 (in parte) - 55(in parte) e 94 del Foglio 36 del Comune di Marino, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

I confini sono:

- la particella 94, nel suo complesso, confina con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 349 (Bene n.2 della presente relazione peritale) facente parte del medesimo compendio immobiliare esecutato, con le particelle 52, 51 (parte), e 55 (parte).
- la particella 95 ricade interamente nella particella 94. -

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,75 mq	111,92 mq	1	111,92 mq	2,82 m	S1
Scala interna	6,40 mq	6,40 mq	0,65	4,16 mq	0,00 m	S1 - T
Abitazione	115,88 mq	127,46 mq	1	127,46 mq	2,97 m	T
Terrazza	19,69 mq	19,69 mq	0,30	5,91 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,93 mq	1,93 mq	0,25	0,48 mq	0,00 m	T
Area giardinata (corte antistante e retrostante al Fabbricato)	2401,83 mq	2401,83 mq	0,01	24,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				273,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				273,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-Le altezze sono da considerarsi Altezze Medie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Fg. 36 Part.lla 94 VIGNETO	2491,00 mq	2491,00 mq	1	2491,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Fg. 36 Part.lla 95 PASCOLO	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le qualità di coltura della presente sezione, fanno riferimento a quanto riportato dalle Visure catastali allegate alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2007 al 05/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 56, Sub. 501 Categoria CO Superficie catastale 2550 mq
Dal 05/07/2007 al 05/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 56, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.464,16 Piano S1 - T
Dal 05/07/2008 al 26/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 56, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.464,16 Piano S1 - T
Dal 19/12/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 56, Sub. 501 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.464,16 Piano S1 - T Graffato si

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:
Comune di MARINO (E958) (RM)
Foglio 36 Particella 349

La Signora **** Omissis ****, così come da titolarità catastale, risulta corrispondere a quella reale.

N.B.: documentazione catastale allegata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1998 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 95 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 09 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 05/05/1998 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 94 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 24 91 Reddito dominicale € 22,51 Reddito agrario € 11,58

Dal 29/01/2007 al 26/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 95 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 09 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 29/01/2007 al 26/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 94 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 24 91 Reddito dominicale € 22,51 Reddito agrario € 11,58
Dal 26/05/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 95 Qualità Pascolo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 00 09 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 26/05/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 94 Qualità Vigneto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 24 91 Reddito dominicale € 22,51 Reddito agrario € 11,58

La Signora **** Omissis ****, così come da titolarità catastale, risulta corrispondere a quella reale.

N.B.: documentazione catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	56	501		A2	3	13,5 vani		1464,16 €	S1 - T	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Indirizzo: Via Eugenio Sabin n. 15 (già Via Monte Crescenzo snc) Piano S1 -T

CAUSALI:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE dal 19/07/1966 Pratica n. RM0820778 in atti dal 05/07/2007 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE-PREALLINEAMENTO (n. 2488.1/1966);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2008 Pratica n. RM0915971 in atti dal 05/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75796.1/2008) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);
- VOLTURA D'UFFICIO del 26/05/2017 Pubblico Ufficiale AALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. 10636 - UR Sede ALBANO LAZIALE (RM) Registrazione volume 88888 n. 10636 registrato in data 08/06/2017 - SUCCESSIONE BUSSOLARI VALERI REC. VOLT. TELEMAT. Voltura n. 74501.1/2017 - Pratica n. RM0614667 in atti dal 19/12/2017

N.B. Si fa presente che la corrispondenza al Catasto Terreni è:

Comune di MARINO (E958) (RM)

Foglio 36 Particella 349

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	56	501		A2	3	13,5 vani		1464,16 €	S1 - T	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	94				Vigneto	5	00 24 91 mq	22,51 €	11,58 €		
36	95				Pascolo	5	00 00 09 mq	0,01 €	0,01 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotastale Notarile e dalla Relazione Preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

Sulla particella insiste anche, nella parte del terreno del Lotto ove è ubicato il Fabbricato civile, un box rimessa per l'alloggio dei cavalli (in legno e muratura). Per tale manufatto non si è a conoscenza dell'inoltro, da parte degli aventi diritto, di alcuna domanda, presso gli Uffici preposti per chiedere ed ottenere il Permesso a Costruire/Licenza Edilizia relativo. Inoltre, all'interno del faldone messo a disposizione dello scrivente dal funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale di Marino, alcuna documentazione è stata rinvenuta in proposito. Si è pertanto proseguito nella stima calcolando i costi di demolizione e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. (vds sezione STIMA)

I dati catastali, così come risultanti dalla certificazione Ipotastale notarile e dalla relazione preliminare, sono corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotastale Notarile e dalla Relazione Preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

N.B.: Nella particella 94 ricade anche la particella 291 (vds Estratto di mappa). Tale particella, però, non è oggetto del presente pignoramento, ed è, quindi, da considerare fondo intercluso. Si vuole rendere noto che il proprietario del fondo intercluso, per la disposizione contenuta nell'art. 1051 del codice civile, che al riguardo sancisce il diritto, può chiedere ed ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui per accedere alla pubblica via.

Lo scrivente Esperto, nella valutazione estimativa, non terrà conto di questa particella poiché non oggetto di esecuzione espropriativa.

I dati catastali, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria notarile e dalla relazione preliminare, sono corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento.

PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Il Fabbricato, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****. Non risulterebbero esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Il Bene, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****. Non risulterebbero esistenti, per tale bene, contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Il Fabbricato, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato e goduto in maniera esclusiva dalla Sig.ra **** Omissis **** e si trova in buono stato di conservazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'unità immobiliare, nonché il grado delle finiture, risulta in buono stato e non si riscontra la necessità di lavori di manutenzione ordinaria.

Non presenta, inoltre, ad una valutazione esclusivamente visiva, vizi emergenti, lesioni o incrinature che possano denunciare, ad oggi, cedimenti degli elementi portanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni sono risultati occupati dall'esecutata ed incolti.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

L'accesso al Terreno avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin, ed è consentito tramite un unico accesso, con cancello manuale in ferro battuto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 rilasciato il 18/06/2024 dal Dirigente Area V del Comune di Marino si evince quanto segue:

...

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 Part.lla 94 - 95 - 349 ricade come segue:

Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabilità.

Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità.

Con le seguenti prescrizioni:

Zone E Agricole - Art. 34 - Norme generali

Tutto l'articolo è così sostituito:

"Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/99 e dalla successiva legge regionale n. 8/2003 e s.m.i."

...

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L. 1491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

...

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071.

...

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva...

...

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in

generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Si invita a prendere visione e cognizione del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA allegato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 rilasciato il 18/06/2024 dal Dirigente Area V del Comune di Marino si evince quanto segue:

...

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 Part.lla 94 - 95 - 349 ricade come segue:

Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabilità.

Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità.

Con le seguenti prescrizioni:

Zone E Agricole - Art. 34 - Norme generali

Tutto l'articolo è così sostituito:

"Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/99 e dalla successiva legge regionale n. 8/2003 e s.m.i."

...

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI ALBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L. 1491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

...

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071.

...

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva...

...

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Si invita a prendere visione e cognizione del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA allegato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Fondazioni: Non ispezionate

Esposizione: su 4 lati;

Altezza interna utile: (Vds dettaglio nelle allegate planimetrie alla presente relazione estimativa);

Str. verticali: Elevazione completamente in ossatura muraria: alla romana per il piano seminterrato, con blocchetti di tufo per il piano rialzato; (vds All. 10 Collaudo)

Solai: Non ispezionati

Copertura: Tetto a due falde realizzata con travetti di tipo precompresso ed interposte pignatte laterizie, collegate tra di loro da un cordolo in c.a.; (vds All. 8.2 Relazione Tecnica)

Manto di copertura: Tegole;

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne del piano terra e piano S1 sono intonacate in tutti gli ambienti; molte stanze dei due piani sono elegantemente rivestite con boiserie di stile classico. Le facciate esterne sono in buono stato di manutenzione; (vds All. Documentazione fotografica).

Pavimentazione interna: - al Piano Terra il pavimento è in parquet così come gli scalini della scala che conduce al piano inferiore; il piano seminterrato presenta una elegante pavimentazione rustica in cotto, fatta eccezione dei bagni pavimentato e rivestiti in ceramica anche alle pareti -

Infissi esterni ed interni: il piano terra presenta prevalentemente infissi esterni blindati con design moderno; la struttura è in metallo con grate con vetro; al piano seminterrato sono presenti infissi in legno e vetro; tutte le finestre sono dotate di persiane in legno; le porte interne, di pregevole fattura, sono in legno; le porte finestre che conducono sul terrazzo e le finestre sono a vetri con maniglia;

Volte: Non ispezionate;

Scala: la scala interna che dal piano terra conduce al piano seminterrato è rivestita in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità degli impianti né da parte del Comune di Marino né da parte della proprietaria;

Dotazioni condominiali: non presenti;

Terreno: di pertinenza del Fabbricato vi è un ampio terreno, graffato catastalmente, della superficie catastale di 2.250 mq. ove sono presenti fruttiferi nella parte retrostante al fabbricato e alberature ornamentali d'alto fusto nella parte antistante; esso circonda il bene suddetto come corte giardinata;

N.B. Si rende noto che i dati sopra riportati sono esclusivamente frutto della consultazione delle piante catastali e dei sopralluoghi effettuati sul posto non essendo stata rilasciata alcuna documentazione dall'esecutata, a seguito di richiesta verbale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Trattasi di terreno agricolo che al momento dei sopralluoghi è risultato incolto.

Allegato alla presente Relazione Peritale il certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

L'immobile, sia al piano terra che seminterrato, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato e goduto dell'esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Il terreno è risultato occupato e goduto dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1972 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicolò Bruno di Roma	19/12/1972	39236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2	18/01/1973	4175	.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 26/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione regolata da testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattiangeli	27/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2	29/04/2010	15632	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff. Entrate Roma	27/11/2007	25	548		

Dal 26/05/2017 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Entrate Roma	20/10/2017	10636	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati ricavati dal Certificato Notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio **** Omissis **** di Avezzano presente in atti e dalla Relazione Preliminare delegata all'avv. **** Omissis **** depositata in atti (vds all.).

Gli eventuali acquirenti restano edotti di prendere accurata visione della documentazione allegata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1998 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mattiangeli di Roma	05/05/1998	77776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2	20/05/1998	10053	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 24/03/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda le due particelle di terreno oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati ricavati dal Certificato Notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio **** Omissis **** di Avezzano presente in atti e dalla Relazione Preliminare delegata all'avv. **** Omissis **** depositata in atti (vds all.).

Gli eventuali acquirenti restano edotti di prendere accurata visione della documentazione allegata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/01/2020
Iscritto a Tribunale di Velletri il 28/09/2020
Reg. gen. 4025 - Reg. part. .
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 05/03/2024
Reg. gen. 8771 - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento in data 05/03/2024 trascritto per euro 104.375,00 in favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/01/2020
Iscritto a Tribunale di Velletri il 28/09/2020
Reg. gen. 4025 - Reg. part. .
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 05/03/2024
Reg. gen. 8771 - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento in data 05/03/2024 trascritto per euro 104.375,00 in favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

A seguito della domanda Prot. 43708 del 17.06.2024 rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, si riporta quanto dichiarato dal Dirigente dell'Area V[^] del Comune di Marino nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 del 18.06.202 (vds all.):

...

Vista 1a Variante Generale a1 P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 de1 29.10.2004;

Vista 1a Delibera del Commissario Straordinario n. 88 de1 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto de11a graficizzazione de1le modifiche apportate dal Comitato

Tecnico Regionale in sede di approvazione a1 la Variante a1 P.R.G.;

Vista 1a Variante Speciale, redatta ai sensi de11'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata de1le

previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/AO e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2L0 del 13.05.2011-, pubblicata sul B.U.R.L. del 28.06.2011 - Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24.

Vista la Deliberazione n. 21 del 30.06.2020 avente per oggetto: Adozione de1la Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata a1la piena attuazione de1le disposizioni de1la legge regionale n. 7 de1 2017;

Vista la Deliberazione de1 C.C. n. 47 de1 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale de1 Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 part. lle 94-95-349, ricade come segue:

Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabilità.

Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità.

Con le seguenti prescrizioni:

Zone E Agricole - Art. 34 - Norme generali

Tutto l'articolo è così sostituito:

"Per tali zone si applicano le procedure previste da1la L.R. 38/99 e dalla successiva legge regionale n. 8/2003 e s.m.i."

Zona Bs - Insediamenti residenziali

La zona Bs di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti/ comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista

(residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze).

Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e le altezze preesistenti. E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione all' interno del lotto già impegnato diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio per il rispetto

della misura dei prescritti distacchi. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con 1a residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non moleste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

Al disposto della Deliberazione del C.C. n. 2L/2020 in quanto il terreno di cui alla particella 349 ricade all'interno del perimetro della Proposta di Variante delle Zone Territoriali Omogenee all'interno del Nucleo Spontaneo e degli Ambiti Territoriali (ambito 7.01) ai sensi degli Artt. 2 e 3 della legge regionale n. 7/2077, come Zona BS (Insediamenti residenziali), Sottozona BS1 (Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti; Parte Viabilità.

Zona Bs - Insediamenti residenziali

La zona Bs di cui alla proposta di variante per 1a riqualificazione urbanistica dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze) e le aree attualmente ad uso industriale ed artigianale da riconvertire ai fini della riqualificazione urbanistica delle zone degradate e sotto dotate di Standard urbanistici, servizi ed infrastrutture.

Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti.

La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e l'altezza preesistenti, fatto salvo quanto disposto dagli art. 5 e 6 dalla LR 1 /2071.

E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione, all'interno del lotto già impegnato, diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra.

Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi e delle fasce di rispetto e dei vincoli paesaggistici.

Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non modeste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative.

Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni.

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, ai sensi della L.R.38/99.

Il terreno di cui alle particelle 94-95 ricade in Aree "zone Agricole collinari di valore (Art. 82 delle NTA)(vds all.), disciplina del Paesaggio agrario di valore art. 26 del PTPR"; Parte Viabilità

Rete ecologica locale (art. 75 e segg. delle NTA):

Componenti secondarie - territorio agricolo tutelato.

Il terreno di cui alla particella 349 ricade nei Nuclei oggetto di recupero -Nr - Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art. 94 e 95 delle NTA, Parte Viabilità.

Il terreno in questione è sottoposto altresì al:

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI AIBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L. 1491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato su 1 BURL n. 5 del 10.06.2027, il terreno in oggetto ricade:

Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella tavola A come:

Parte Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Parte Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Valore.

Secondo i Beni Paesaggistici nelle Tavole B come:

individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 D. Lgs 42/2004".

Beni Dichiarativi cd 058_001, lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 1 del 11° N.T.A.).

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 734 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D. Lgs 42/2004.

Beni ricognitivi di legge:

f058_001 f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 del 11° N.T.A.).

Il terreno di cui si tratta ricade all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, adottato dal Commissario ad Acta con atto n. 1 del 31.03.1998.

Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 23 del 21.05.2009 è stato adottato il Piano di Assetto e relativo Regolamento del Parco dei Castelli Romani adeguato ai sensi della Legge Regionale 29/91.

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, adottato e recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071.

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio,

Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva: ... "La scrivente, in data 72 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...".

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

A seguito della domanda Prot. 43708 del 17.06.2024 rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, si riporta quanto dichiarato dal Dirigente dell'Area V[^] del Comune di Marino nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 del 18.06.202 (vds all.):

...

Vista la Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29.10.2004;

Vista 1a Delibera del Commissario Straordinario n. 88 de1 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto de11a graficizzazione de1le modifiche apportate dal Comitato

Tecnico Regionale in sede di approvazione a1 la Variante a1 P.R.G.;

Vista 1a Variante Specia1e, redatta ai sensi de11'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata de1le

previsoni concernenti i1 recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/AO e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2L0 del 13.05.2071-, pubblicata sul B.U.R.L. del 28.06.2011 - Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24.

Vista la Deliberazione n. 21 del 30.06.2020 avente per oggetto: Adozione de1la Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata a1la piena attuazione de1le disposizioni de1la legge regionale n. 7 de1 2017;

Vista la Deliberazione de1 C.C. n. 47 de1 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale de1 Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE.

ATTESTA

Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 part.lle 94-95-349, ricade come segue:

Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabi1ità.

Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità.

Con le seguenti prescrizioni:

Zone E Agricole - Art. 34 - Norme generali

Tutto l'articolo è così sostituito:

"Per tali zone si applicano 1e procedure previste da11a L.R. 38/99 e dalla successiva legge regiona1e n. 8/2003 e s.m.i."

Zona Bs - Insediamenti residenziali

La zona Bs di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti/ comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista

(residenziale e per attività non residenziali dr modesta entità integrate con 1e residenze).

Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare i1 volume, le superfici lorde utili e le altezze preesistenti. E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione all' interno del lotto già impegnato diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei- casi di demolizione è ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche de1le destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenzia11 strettamente connesse con 1a residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non moleste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni de1le costruzioni.

Il terreno di che trattasi è altresì interessato:

Al disposto de11a Deliberazione del- C.C. n. 2L/2020 in quanto il terreno di cui a1la particella 349 ricade all'interno de1 perimetro de1la Proposta di Variante de1le Zone Territoriali Omogenee all'interno de1 Nuc1eo Spontaneo e degli Ambiti Territoriali (ambito 7.01) ai sensi degli Artt. 2 e 3 de11a legge regionale n. 7/2077, come Zona BS (Insediamenti residenziali) , Sottozona BS1 (Conservazione dei volumi e de1le superfici lorde utili esistenti; Parte Viabilità.

Zona Bs - Insediamenti residenziali

La zona Bs di cui alla proposta di variante per 1a riqualificazione urbanistica dei nuclei edilizi spontaneamente

sorti, comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze) e le aree attualmente ad uso industriale ed artigianale da riconvertire ai fini della riqualificazione urbanistica delle zone degradate e sotto dotate di Standard urbanistici, servizi ed infrastrutture.

Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti.

La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e l'altezza preesistenti, fatto salvo quanto disposto dagli art. 5 e 6 dalla LR 1 /2071 .

E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti- e la loro ricostruzione anche in posizione, all'interno del lotto già impegnato, diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra.

Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi e delle fasce di rispetto e dei vincoli paesaggistici.

Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non modeste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative.

Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni.

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, ai sensi della L.R.38/99.

Il terreno di cui alle particelle 94-95 ricade in Aree "zone Agricole collinari di valore (Art. 82 delle NTA)(vds all.), disciplina del Paesaggio agrario di valore art. 26 del PTPR"; Parte Viabilità

Rete ecologica locale (art. 75 e segg. delle NTA):

Componenti secondarie - territorio agricolo tutelato.

Il terreno di cui alla particella 349 ricade nei Nuclei oggetto di recupero -Nr - Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art. 94 e 95 delle NTA, Parte Viabilità.

Il terreno in questione è sottoposto altresì al :

VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI AIBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L.1491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 5 del 10.06.2027, il terreno in oggetto ricade:

Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella tavola A come:

Parte Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Parte Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Valore.

Secondo i Beni Paesaggistici nelle Tavole B come:

individuazione 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: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. I delle N.T.A.).

Ricognizione delle aree tutelate per legge, art. 734 co. I lett. b) e art. 142 co. I D. Lgs 42/2004.

Beni ricognitivi di legge:

f058_001 f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 delle N.T.A.).

Il terreno di che trattasi ricade all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, adottato dal Commissario ad Acta con atto n. 1 del 31.03.1998.

Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 23 del 21.05.2009 è stato Adottato il Piano di Assetto e relativo Regolamento del Parco dei Castelli Romani adeguato ai sensi della Legge Regionale 29/91.

Vincolo aeroportuale

Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071.

Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva: ... "" La scrivente, in data 72 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...".

Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause.

Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dall'esame degli atti rilasciati allo scrivente Esperto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Marino e dall'esame dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio dott. **** Omissis **** di Roma del 19/12/1972 Rep. n. 39236 Raccolta n.16918- si evince che la costruzione del fabbricato oggetto della presente relazione risulta legittimata in virtù di:

- 1-Licenza Edilizia n. 1566 del 06 Luglio 1964 prot.llo 1846 del 06/07/1964 e della successiva Licenza Edilizia in variante n. 1566/1965 Prot.llo 12882 del 28 settembre 1965 entrambi rilasciati dal Comune di Marino;
- 2-La comunicazione di inizio lavori 04/08/1964 e fine lavori 27/11/1965 è stata Certificata dal Sindaco del Comune di Marino in data 13/07/1966;
- 3-In data 13 luglio 1966 è stata rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Marino;
- 4-Atto d'Obbligo del 25/05/1964 a rogito Notaio **** Omissis **** di Castelnuovo di Porto Rep. n. 10432 Progressivo n. 4671. Da tale atto si evince: ... che il progetto di cui trattasi, con il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n. 3233 del 16/04/1964, è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Marino il 28/04/1964, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di

un atto col quale i componenti si obbligano a vincolare l'area occorrente al servizio della costruzione progettata;

...

5- Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marino Permesso di costruire 283 /C/SAN94 del 18/12/2008 con Protocollo n. 4560/95.

Dalla relazione tecnica allegata a corredo della domanda di sanatoria (vds. Allegato 15) si evince che la regolarizzazione ha riguardato le seguenti opere eseguite senza titolo:

- a) diversa ubicazione del bagno al piano rialzato;
- b) costruzione di due bagni al piano sotto strada;
- c) eliminazione della cucina al piano rialzato e costruita al piano seminterrato;
- d) unione del piano rialzato con quello sotto strada per mezzo di una scala interna;
- e) tramezzature in laterizi al piano sotto strada;
- f) apertura a terra delle finestre e variate in portefinestre;

Lavori terminati nell'anno 1992

L'esecutata non ha consegnato copia del libretto d'impianto e di manutenzione dell'impianto termico per poter redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), nonché la documentazione di tutti gli altri impianti; lo scrivente CTU si rende disponibile, fin d'adesso, a provvedere alla redazione di tali Certificati e su incarico del delegato alla vendita, al momento di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano essere presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Non risultano essere presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T
Il fabbricato con terreno annesso, che gode di una vista panoramicissima, è un immobile indipendente con destinazione residenziale (al Catasto A2: Abitazione di tipo civile), con corte annessa, realizzato su un lotto di terreno di superficie catastale di mq. 2550 di proprietà della **** Omissis ****, è ubicato nel territorio comunale di Marino (RM) in Via Albert Bruce Sabin n.15. E' situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su Piano seminterrato e Piano rialzato, collegati tra loro attraverso un vano scala interno e di una corte antistante e retrostante al quale il fabbricato è catastalmente graffato. La composizione nei piani, al momento del sopralluogo, è stato così rilevata: • Il piano terra si compone di: un portone d'entrata blindato, un ingresso, due disimpegni, un pranzo/soggiorno con camino, quattro camere da letto, due bagni, un terrazzo e un balcone; • Il piano seminterrato si compone di: un ingresso dalla scala interna di collegamento con il piano superiore, quattro disimpegni, una cucina, un pranzo/soggiorno, una camera da letto, due bagni, cinque ripostigli. Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. L'immobile è sito in Marino Laziale (RM), Via Albert Bruce Sabin n. 15, in località "Pascolaro" e confina con distacco su detta via e con le Particelle 302 - 59 (in parte) - 55(in parte) - 94 del Foglio 36 del Comune di Marino, salvo altri. La località "Pascolaro" riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari; essa è completamente immersa nella tranquillità e nel silenzio della natura del paesaggio circostante; per la sua ubicazione, decentrata rispetto al centro urbano, diventa necessario l'uso dei mezzi per raggiungere i servizi. L'unità immobiliare esecutata è un fabbricato di due piani, piano interrato e piano terra, con corte antistante e retrostante, di un Lotto edificato; nella corte antistante, vi è un'area parcheggio; la recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin n. 15, ed è consentito tramite un unico accesso, carrabile e pedonale, con cancello manuale in ferro battuto. ,
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 630.085,00

In relazione allo specifico scopo estimativo in virtù del quale la presente C.T.U. è redatta ed esaminando i vari criteri di stima esistenti, si ritiene adeguato ed appropriato assumere come criterio di stima il metodo estimativo sintetico che ricerchi il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più valido ed il più esauriente affinché si possa adempiere pienamente allo scopo prefissato. Il valore di mercato, riferendosi al prezzo di mercato di un immobile come punto di incontro della domanda e dell'offerta, nasce dal confronto dell'immobile esecutato ad immobili simili, acquistati nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, cosicché si possa ricavare prezzi unitari i quali, applicati alle superfici convenzionali ricavate e utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili e riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. In seguito a indagini svolte direttamente dallo scrivente si è ritenuto opportuno considerare, come zona di riferimento e come la più adatta alla situazione estimativa in itinere la Zona Suburbana (Costa Rotonda - Colle Picchione - Casa Rossa - Spinabella - Montecrescenzo), in quanto attinente all'ubicazione del compendio esecutato in oggetto e, quindi, con una situazione di mercato immobiliare uguale a quella del bene stesso, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.750,00/mq. ad un massimo di € 2.550,00/mq per tipologia "Ville e Villini" da calcolarsi sulla superficie commerciale. Oltre alle caratteristiche proprie sopracitate del compendio immobiliare oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come: la zona di tipo Extraurbana, l'accessibilità di servizi e collegamenti pubblici, lo stato di conservazione dell'immobile, le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In fase di sopralluogo (vds. all. Doc. Fotografica) il compendio pignorato oggetto della presente C.T.U., è risultato in buono stato di conservazione nella parte adibita a residenza (vds. voce CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI). Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. ALL. e la voce "CONSISTENZA"). In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo per la valutazione del compendio pignorato assumere un prezzo unitario medio identificato in € 2.300,00/mq per la tipologia "Ville e Villini".

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino - abbattimento o regolarizzazione - per il manufatto Rimessa Cavalli: € 10.000,00

Valore finale dell'immobile € 630.085,00 - € 10.000,00 = € 620.085,00 in cifra tonda € 620.000 (oltre oneri di legge se dovuti).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc
Trattasi di terreno agricolo con qualità di coltura catastale "vigneto" e "pascolo". E' composto da due particelle di terreno: 94 e 95. La particella 95 ricade all'interno della particella 94 (vds Estratto di Mappa). - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 94 qualità catastale Vigneto Classe 5 della consistenza catastale di mq. 2.491 con R.D. € 22,51 e R.A. 11,58; - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 95 qualità catastale Pascolo Classe 5 della consistenza catastale di mq. 9 con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01. La Particella 95 è risultata occupata da un manufatto in muratura minore della consistenza di ca 9 mq., verosimilmente già adibito a ricovero del contadino/pastore; al momento degli accessi non è stato possibile entrarvi. I confini sono: - la particella 94, nel suo complesso, confina con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 349 (Bene n.2 della presente relazione peritale) facente parte del medesimo compendio immobiliare esecutato, con le

particelle 52, 51 (parte), e 55 (parte). - la particella 95 ricade interamente nella particella 94.- Il terreno è risultato incolto. La recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante paletti in ferro e rete plastificata. (vds. doc.ne fotografica). Il presente Bene è situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'accesso al Terreno avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin, ed è consentito tramite un unico accesso, con cancello manuale in ferro battuto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 94, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 95, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Il quesito richiede di determinare il valore del bene indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente idoneo l'adozione del criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che sarà poi, in definitiva, quello che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Tale criterio, lo scrivente, lo considera applicabile al Bene pignorato alla luce della sua antieconomica frazionabilità.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta rispondente a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto correlato tra la domanda e l'offerta di quel bene sul mercato. Pur considerando l'attuale scarsa vivacità di mercato per beni simili, all'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico-comparativo per valori unitari sulla base del parametro superficie facendo riferimento per le quotazioni immobiliari a:

-Valori Agricoli Medi per fini espropriativi;

-I Valori dell' Istituto Nazionale di Economia Agraria (Pubbl.ne - Il Valore della Terra -INEA 2012;

-I Valori fondiari del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, a cura di A. POVELLATO);

-Tecnici professionisti del posto;

-Contattando telefonicamente agenzie immobiliari del posto;

Nel caso in specie, è noto che il mercato immobiliare di beni simili si trova in una fase attuale quasi ferma, purtuttavia, da indagini svolte direttamente dallo scrivente si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona.

Per la determinazione del valore unitario si è tenuto conto:

- dell'estensione della superficie e del reddito agrario che questo terreno fornisce;

- della fruibilità e dell'importanza di avere un fazzoletto di verde a servizio dell'abitazione in cui si dimora;

- della destinazione urbanistica, che di fatto, considerato il regime vincolistico esistente, ne preclude, alla data odierna, ogni utilizzazione per scopi edificatori;

- della presenza di caratteristiche positive (zona aperta con ottima panoramicità, collegamenti con le zone urbane, accesso diretto alla strada, distanza dai mercati, presenza di energia elettrica per eventuali allacci futuri, ecc.).

Da tali indagini ed informazioni si è rilevata una quotazione ordinaria unitaria pari a €

80.000,00 /Ha di terreni con le stesse qualità di coltura, seppur catastale per il bene in oggetto ma, soprattutto ubicati nella stessa zona.

Tale quotazione ordinaria unitaria, è stata ulteriormente rivista analizzando, altresì, le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento del terreno oggetto della presente stima e si è ritenuto, pertanto, congruo ed equo considerare il valore/mq. espresso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T	273,95 mq	2.300,00 €/mq	€ 630.085,00	100,00%	€ 630.085,00
Bene N° 3 - Terreno Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc	2500,00 mq	8,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 650.085,00

Valore di stima: € 650.085,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di messa in pristino per regolarizzazione o abbattimento del manufatto Rimessa per Cavalli	10000,00	€

Valore finale di stima: € 640.085,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di vendita in asta giudiziaria l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Si vuole, altresì, opportunamente precisare che la presente relazione estimativa viene redatta nell'ipotesi che nel

suolo, sottosuolo e soprassuolo (ove presente) non vi sia alcuna passività ambientale.

Si vuole rendere noto che lo scrivente, per il presente Lotto 2 costituito, non ha eseguito/condotto alcuna indagine riguardante le leggi e i regolamenti in materia di inquinamento ed ambiente, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute; all'attualità lo scrivente, pertanto, non è in possesso di idonea documentazione che identifichi e quantifichi eventuali passività ambientali esistenti; solo ad avvenuta conoscenza della presenza di probabili passività ambientali, e previo successivo incarico da parte del Magistrato, lo scrivente andrà ad analizzare/valutare tale aspetto ai fini della rettifica/integrazione della presente relazione di stima.

Pertanto, per la presenza o meno di casi sospetti inerenti alle tematiche suddette, al punto tale che possano

essere pregiudizievoli al rilascio di eventuali autorizzazioni l'acquirente, a sua cura e spese, effettuerà opportune analisi/ricerche circa i temi ambientali.

Inoltre lo scrivente rende noto che non ha eseguito alcuna indagine/analisi/esame relativamente alla Stabilità delle alberature presenti nel Lotto 2. Rimane, comunque, a disposizione per eseguire tale indagine, previo successivo incarico da parte del Magistrato, ai fini della rettifica/integrazione della stima.

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.

Ariccia, li 11/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 1 NOMINA ESPERTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 2 VERBALE GIURAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 4 ATTO PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - LOTTO 2 ALL. 5 ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 6 1° ACCESSO ATTI+P.LLO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 6.1 2°ACCESSO ATTI
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 2 ALL. 7 CERT. DEST.NE URB.CA
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO 2 ALL. 8 ELAB. GRAFICO 11.07.2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 8.1 PERIZIA ASSEVERATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 8.2 RELAZIONE TECNICA
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - LOTTO 2 ALL. 9 LICENZE EDILIZIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 10 COLLAUDO

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO 2 ALL. 11 ABITABILITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 12 INIZIO E FINE LAVORI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 13 ATTO D'OBBLIGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 13.1 TRAS.NE VINCOLO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 2 ALL. 14 PERMESSO COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 15 DOMANDA COND. EDILIZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 16 ATTO NOTORIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 All. 17 CTR CIAMPINO SEZ. 387040
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 18 DELIBERA ADOZIONE PUCG MARINO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 19 NTA COMUNE DI MARINO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 20 PUCG BENI E VINCOLI PAESAGGISTICI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 21 PUCG CRITICITA' E VINCOLI AMBIENTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 22 PUCG IL SISTEMA AGROPEDOLOGICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 23 PUCG MARINO CARTA DELLE ACCLIVITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 24 PUCG MARINO CARTA GEOLOGICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 25 PUCG MARINO CARTA GEOMORFOLOGICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 26 PUCG MARINO CARTA IDROGEOLOGICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 27 PUCG MARINO CARTA SISMICITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 28 PUCG MARINO DISCIPLINA URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 29 PUCG MARINO RAPPORTO AMBIENTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 30 PUCG MARINO RELAZIONE GENERALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 31 PUCG MARINO SINTESI NON TECNICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 32 PUCG STATO ATTUAZIONE PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 33 PUCG VIABILITA' E FASCE RISPETTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 34 TAV. VARIANTE SPECIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 35 PUCG RELAZIONE GEOLOGICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 36 QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 2 ALL. 37 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 38 RILIEVO PLANIMETRICO TAV.1

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 38.1 RILIEVO PLANIMETRICO TAV.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 38.2 RILIEVO PLANIMETRICO TAV.3
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 38.3 RILIEVO PLANIMETRICO TAV.4
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 2 ALL. 39 CATASTO ATTI (Aggiornamento al 22/05/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T
Il fabbricato con terreno annesso, che gode di una vista panoramicissima, è un immobile indipendente con destinazione residenziale (al Catasto A2: Abitazione di tipo civile), con corte annessa, realizzato su un lotto di terreno di superficie catastale di mq. 2550 di proprietà della **** Omissis ****; è ubicato nel territorio comunale di Marino (RM) in Via Albert Bruce Sabin n.15. È situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato cielo terra sviluppatosi su Piano seminterrato e Piano rialzato, collegati tra loro attraverso un vano scala interno e di una corte antistante e retrostante al quale il fabbricato è catastalmente graffato. La composizione nei piani, al momento del sopralluogo, è stata così rilevata: • Il piano terra si compone di: un portone d'entrata blindato, un ingresso, due disimpegni, un pranzo/soggiorno con camino, quattro camere da letto, due bagni, un terrazzo e un balcone; • Il piano seminterrato si compone di: un ingresso dalla scala interna di collegamento con il piano superiore, quattro disimpegni, una cucina, un pranzo/soggiorno, una camera da letto, due bagni, cinque ripostigli. Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. L'immobile è sito in Marino Laziale (RM), Via Albert Bruce Sabin n. 15, in località "Pascolaro" e confina con distacco su detta via e con le Particelle 302 - 59 (in parte) - 55(in parte) - 94 del Foglio 36 del Comune di Marino, salvo altri. La località "Pascolaro" riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari; essa è completamente immersa nella tranquillità e nel silenzio della natura del paesaggio circostante; per la sua ubicazione, decentrata rispetto al centro urbano, diventa necessario l'uso dei mezzi per raggiungere i servizi. L'unità immobiliare esecutata è un fabbricato di due piani, piano interrato e piano terra, con corte antistante e retrostante, di un Lotto edificato; nella corte antistante, vi è un'area parcheggio; la recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin n. 15, ed è consentito tramite un unico accesso, carrabile e pedonale, con cancello manuale in ferro battuto. ,
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito della domanda Prot. 43708 del 17.06.2024 rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, si riporta quanto dichiarato dal Dirigente dell'Area V[^] del Comune di Marino nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 del 18.06.2024 (vds all.): ... Vista 1a Variante Generale a1 P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 del 29.10.2004; Vista 1a Delibera del Commissario Straordinario n. 88 del 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto della graficizzazione delle modifiche apportate dal Comitato Tecnico Regionale in sede di approvazione della Variante a1 P.R.G.; Vista 1a Variante Speciale, redatta ai sensi dell'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/AO e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2L0 del 13.05.2011-, pubblicata sul B.U.R.L. del 28.06.2011 - Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24. Vista la Deliberazione n. 21 del 30.06.2020 avente per oggetto: Adozione della Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata alla piena attuazione delle disposizioni della legge regionale n. 7 del 2017; Vista la Deliberazione del C.C. n. 47 del 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale del Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99

ADOZIONE. ATTESTA Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 part.lle 94-95-349, ricade come segue: Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabilità. Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità. Con le seguenti prescrizioni: Zona E Agricole - Art. 34 - Norme generali Tutto l'articolo è così sostituito: "Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/99 e dalla successiva legge regionale n. 8/2003 e s.m.i.". Zona Bs - Insediamenti residenziali La zona Bs di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti/ comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze). Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree saturate ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e le altezze preesistenti. È altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione all'interno del lotto già impegnato diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione è ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non moleste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni. Il terreno di che trattasi è altresì interessato: Al disposto dalla Deliberazione del C.C. n. 2L/2020 in quanto il terreno di cui alla particella 349 ricade all'interno del perimetro della Proposta di Variante delle Zone Territoriali Omogenee all'interno del Nucleo Spontaneo e degli Ambiti Territoriali (ambito 7.01) ai sensi degli Artt. 2 e 3 della legge regionale n. 7/2077, come Zona BS (Insediamenti residenziali), Sottozona BS1 (Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti; Parte Viabilità. Zona Bs - Insediamenti residenziali La zona Bs di cui alla proposta di variante per la riqualificazione urbanistica dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze) e le aree attualmente ad uso industriale ed artigianale da riconvertire ai fini della riqualificazione urbanistica delle zone degradate e sotto dotate di Standard urbanistici, servizi ed infrastrutture. Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree saturate ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e l'altezza preesistenti, fatto salvo quanto disposto dagli art. 5 e 6 dalla LR 1 /2071. È altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione, all'interno del lotto già impegnato, diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione è ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi e delle fasce di rispetto e dei vincoli paesaggistici. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non modeste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali

possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni. Al disposto de11a Deliberazione del C.C. n. 47 de1 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del Comune di Marino, ai- sensi della L.R.38/99. 11 terreno di cui alle particelle 94-95 ricade in Aree "zone Agricole collinari di valore (Art. 82 delle NTA)(vds all.), disciplina de1 Paesaggio agrario di valore art. 26 de1PTPR"; Parte Viabilità Rete ecologica locale (art. 75 e segg. delle NTA): Componenti secondarie - territorio agricolo tutelato. I1 terreno di cui alla partice11a 349 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr - Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art. 94 è 95 delle NTA, Parte Viabilità. 11 terreno in questione è sottoposto a1tresì al : VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI AIBANI: Limitazioni stabilite dalla ex L.1491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per 1a tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con De1iberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato su1 BURL n. 5 de1 10.06.2027, i1 terreno in oggetto ricade: Secondo i sistemi ed ambiti de1 paesaggio ne11a tavola A come: Parte Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani. Parte Sistema de1 Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Valore. Secondo i Beni Paesaggistici ne11e Tavole B come: individuazione degli immobili e de11e 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: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. I de11e N.T.A.). Ricognizione de11e aree tutelate per J-legge, art. 734 co. I lett. b) e art. !42 co. I D. Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di legge: f058_001 f) protezione dei parchi e de11e riserve naturali (art. 38 de11e N.T.A.). Il terreno di che trattasi ricade all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, adottato dal Commissario ad Acta con atto n. 1 del 31.03.1998. Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 23 del 21.05.2009 è stato Adottato il Piano di Assetto e relativo Regolamento del Parco dei Castelli Romani adeguato ai sensi della Legge Regionale 29/91. Vincolo aeroportuale Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071. Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva: ... "" La scrivente, in data 72 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali i1 diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...". Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso 1a predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal L999, sia 1e relative CTU emesse per 1e medesime cause. Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale 1'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc
Trattasi di terreno agricolo con qualità di coltura catastale "vigneto" e "pascolo". È composto da due particelle di terreno: 94 e 95. La particella 95 ricade all'interno della particella 94 (vds Estratto di Mappa). - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 94 qualità catastale Vigneto Classe 5 della consistenza catastale di mq. 2.491 con R.D. € 22,51 e R.A. 11,58; - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 95 qualità catastale Pascolo Classe 5 della consistenza catastale di mq. 9 con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01. La Particella 95 è risultata occupata da un manufatto in muratura minore della consistenza di ca 9 mq., verosimilmente già adibito a ricovero del contadino/pastore; al momento degli accessi non è stato possibile entrarvi. I confini sono: - la particella 94, nel suo complesso, confina con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 349 (Bene n.2 della presente relazione peritale) facente parte del medesimo compendio immobiliare esecutato, con le

particelle 52, 51 (parte), e 55 (parte). - la particella 95 ricade interamente nella particella 94. - Il terreno è risultato incolto. La recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante paletti in ferro e rete plastificata. (vds. doc.ne fotografica). Il presente Bene è situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'accesso al Terreno avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin, ed è consentito tramite un unico accesso, con cancello manuale in ferro battuto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 94, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 95, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: A seguito della domanda Prot. 43708 del 17.06.2024 rivolta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, si riporta quanto dichiarato dal Dirigente dell'Area V[^] del Comune di Marino nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 105/Urb/2024 del 18.06.202 (vds all.): ... Vista 1a Variante Generale a1 P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 994 de1 29.10.2004; Vista 1a Delibera del Commissario Straordinario n. 88 de1 29.07.2005 avente per oggetto: Presa d'atto de11a graficizzazione de1le modifiche apportate dal Comitato Tecnico Regionale in sede di approvazione a1la Variante a1 P.R.G.; Vista 1a Variante Speciale, redatta ai sensi de11'art. 4 (variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi) e 9 (attuazione immediata de1le previsioni concernenti i1 recupero dei nuclei abusivi) L.R. 28/AO e s.m.i. e art. 29 L. 47/85 (varianti ag11- strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni), Approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2L0 del 13.05.2071-, pubblicata sul B.U.R.L. del 28.06.2011 - Supplemento ordinario n. 129 al Bollettino Ufficiale n. 24. Vista la Deliberazione n. 21 del 30.06.2020 avente per oggetto: Adozione de1la Variante al Piano Regolatore Generale finalizzata a1la piena attuazione de1le disposizioni de11a legge regionale n. 7 de1 2017; Vista la Deliberazione de1 C.C. n. 47 de1 18.08.2021, avente per oggetto: Piano Urbanistico Generale de1 Comune di Marino, ai sensi della L.R. 38/99 ADOZIONE. ATTESTA Che il terreno sito in Marino distinto in catasto al Fg 36 part.1le 94-95-349, ricade come segue: Particelle 94-95 Zona E (agricola); Parte Viabi1ità. Particella 349 Zona BS, Sottozona BS1, Parte Viabilità. Con le seguenti prescrizioni: Zone E Agricole - Art. 34 - Norme generali Tutto l'articolo è così sostituito: "Per tali zone si applicano 1e procedure previste da11a L.R. 38/99 e dalla successiva legge regiona1e n. 8/2003 e s.m.i.". Zona Bs - Insediamenti residenziali La zona Bs di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti/ comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali dr modesta entità integrate con 1e residenze). Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e delle superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare i1 volume, le superfici lorde utili e le altezze preesistenti. È altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione anche in posizione all' interno del lotto già impegnato diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei- casi di demolizione è ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche de1le destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenzia11 strettamente connesse con 1a residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non moleste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni de11e costruzioni. Il terreno di che trattasi è altresì interessato: Al disposto

de11a Deliberazione del- C.C. n. 2L/2020 in quanto il terreno di cui a1la particella 349 ricade all'interno de1 perimetro de11a Proposta di Variante de1le Zone Territoriali Omogenee all'interno de1 Nucleo Spontaneo e degli Ambiti Territoriali (ambito 7.01) ai sensi degli Artt. 2 e 3 de11a legge regionale n. 7/2077, come Zona BS (Insediamenti residenziali) , Sottozona BS1 (Conservazione dei volumi e de11e superfici lorde utili esistenti; Parte Viabilità. Zona Bs - Insediamenti residenziali La zona Bs di cui a1la proposta di variante per 1a riqualificazione urbanistica dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, comprende le aree con utilizzazione di tipo residenziale o mista (residenziale e per attività non residenziali di modesta entità integrate con le residenze) e le aree attualmente ad uso industriale ed artigianale da riconvertire ai fini della riqualificazione urbanistica de11e zone degradate e sotto dotate di Standard urbanistici, servizi ed infrastrutture. Sottozona Bs 1 - Conservazione dei volumi e de11e superfici lorde utili esistenti. La destinazione è propria degli ambiti e singole aree sature ai fini edificatori sulle quali cioè insistono costruzioni definite sotto l'aspetto tipologico e/o volumetrico. In tale sottozona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nel precedente art. 6, con divieto assoluto di incrementare il volume, le superfici lorde utili e l'altezza preesistenti, fatto salvo quanto disposto dagli art. 5 e 6 dalla LR 1 /2071. È altresì consentita 1a demolizione degli edifici esistenti- e 1a loro ricostruzione anche in posizione, all'interno del lotto già impegnato, diversa da quella originaria, con l'osservanza delle prescrizioni di cui sopra. Lo spostamento del sedime dell'edificio nei casi di demolizione è ricostruzione è obbligatorio per il rispetto della misura dei prescritti distacchi e delle fasce di rispetto e dei vincoli paesaggistici. Nella sottozona BS1 non sono consentite modifiche delle destinazioni residenziali in quelle non residenziali. Per queste ultime sono ammesse modifiche in destinazioni residenziali se localizzate in edifici "o" con destinazione mista "oggetto di condono edilizio" ed in altre destinazioni per attività non residenziali strettamente connesse con la residenza quali studi professionali, locali per attività commerciali al dettaglio e per attività artigianali non modeste, ambulatori medici, ristoranti, bar e per attività culturali e ricreative. Fatta eccezione per gli studi professionali e gli ambulatori medici, tutte le altre attività non residenziali possono essere localizzate soltanto ai piani terreni delle costruzioni. Al disposto de11a Deliberazione del C.C. n. 47 de1 18.08.2021 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUGC) del- Comune di Marino, ai- sensi della L.R.38/99. 11 terreno di cui alle particelle 94-95 ricade in Aree "zone Agricole collinari di valore (Art. 82 delle NTA)(vds all.), disciplina de1 Paesaggio agrario di valore art. 26 de1PTPR"; Parte Viabilità Rete ecologica locale (art. 75 e segg. delle NTA): Componenti secondarie - territorio agricolo tutelato. I1 terreno di cui alla partice11a 349 ricade nei Nuclei oggetto di recupero - Nr - Aree edificate sature, da mantenere e riqualificare - Na1 - art. 94 è 95 delle NTA, Parte Viabilità. 11 terreno in questione è sottoposto a1tresì al : VINCOLO PAESISTICO DEI COLLI AIBANI: Limitazioni stabilite da1la ex L.I491 /39, a seguito del D.M.29.A8.1959, e s.m.i. per la protezione delle bellezze naturali e panoramiche e per 1a tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), Approvato con De1iberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato su1 BURL n. 5 de1 10.06.2027, i1 terreno in oggetto ricade: Secondo i sistemi ed ambiti de1 paesaggio ne11a tavola A come: Parte Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani. Parte Sistema de1 Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Valore. Secondo i Beni Paesaggistici ne11e Tavole B come: individuazione degli immobili e de1le 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: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. I de11e N.T.A.). Ricognizione de1le aree tutelate per J-legge, art. 734 co. I lett. b) e art. !42 co. I D. Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di legge: f058_001 f) protezione dei parchi e de11e riserve naturali (art. 38 de11e N.T.A.). Il terreno di che trattasi ricade all'interno del perimetro del Parco dei Castelli Romani, adottato dal Commissario ad Acta con atto n. 1 del 31.03.1998. Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 23 del 21.05.2009 è stato Adottato il Piano di Assetto e relativo Regolamento del Parco dei Castelli Romani adeguato ai sensi della Legge Regionale 29/91. Vincolo aeroportuale Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 101 del Codice della Navigazione; e

successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepto con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2071. Per quanto concerne la presenza del gravame di Uso Civico, si richiama il contenuto della nota prot. 140356/GR/A4/25 del 15.03.2016 con la quale la Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", dalla quale si rileva: ... "" La scrivente, in data 72 novembre 2008 è stata destinataria di una missiva ormai celeberrima, per essere stata trasmessa diverse volte da parte di questa Direzione, sottoscritta dal Commissario pro tempore, Dott. Franco Carletti, nella quale testualmente si legge ..." dal 1999 ad oggi, sono state emesse da questo Commissario oltre venti sentenze, per le quali il diritto di semina risulta affrancato sin dal 1860, mentre il cipollatico è stato ricondotto ad un diritto personale di godimento con esclusione di diritti civici dello stesso contenuto...". Successivamente, la scrivente ha ritenuto necessario acquisire presso la predetta Autorità Giudiziaria, sia le sentenze prodotte dal 1999, sia le relative CTU emesse per le medesime cause. Effettivamente, dalla documentazione raccolta risulta che i terreni oggetto di causa nello specifico, ma più in generale l'intero territorio comunale, non sia gravato da alcuno dei diritti di cui sopra. Dette pronunce, allo stato/ risulterebbero non impugnate e pertanto passate in giudicato...".

Prezzo base d'asta: € 640.085,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 640.085,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Eugenio Sabin 15, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si	Superficie	273,95 mq
Stato conservativo:	<p>Il Fabbricato, al momento dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato e goduto in maniera esclusiva dalla Sig.ra **** Omissis **** e si trova in buono stato di conservazione. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'unità immobiliare, nonché il grado delle finiture, risulta in buono stato e non si riscontra la necessità di lavori di manutenzione ordinaria. Non presenta, inoltre, ad una valutazione esclusivamente visiva, vizi emergenti, lesioni o incrinature che possano denunciare, ad oggi, cedimenti degli elementi portanti.</p>		
Descrizione:	<p>Il fabbricato con terreno annesso, che gode di una vista panoramicissima, è un immobile indipendente con destinazione residenziale (al Catasto A2: Abitazione di tipo civile), con corte annessa, realizzato su un lotto di terreno di superficie catastale di mq. 2550 di proprietà della **** Omissis ****, è ubicato nel territorio comunale di Marino (RM) in Via Albert Bruce Sabin n.15. E' situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato cielo terra sviluppantesi su Piano seminterrato e Piano rialzato, collegati tra loro attraverso un vano scala interno e di una corte antistante e retrostante al quale il fabbricato è catastalmente graffato. La composizione nei piani, al momento del sopralluogo, è stato così rilevata: • Il piano terra si compone di: un portone d'entrata blindato, un ingresso, due disimpegni, un pranzo/soggiorno con camino, quattro camere da letto, due bagni, un terrazzo e un balcone; • Il piano seminterrato si compone di: un ingresso dalla scala interna di collegamento con il piano superiore, quattro disimpegni, una cucina, un pranzo/soggiorno, una camera da letto, due bagni, cinque ripostigli. Nel terreno risultano piantumate diverse essenze arboree, alcune delle quali ad alto fusto (conifere). Il terreno palesa una condizione generalizzata di incuria. L'immobile è sito in Marino Laziale (RM), Via Albert Bruce Sabin n. 15, in località "Pascolaro e confina con distacco su detta via e con le Particelle 302 - 59 (in parte) - 55(in parte) - 94 del Foglio 36 del Comune di Marino, salvo altri. La località "Pascolaro" riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a ville singole e/o bifamiliari; essa è completamente immersa nella tranquillità e nel silenzio della natura del paesaggio circostante; per la sua ubicazione, decentrata rispetto al centro urbano, diventa necessario l'uso dei mezzi per raggiungere i servizi. L'unità immobiliare eseguita è un fabbricato di due piani, piano interrato e piano terra, con corte antistante e retrostante, di un Lotto edificato; nella corte antistante, vi è un'area parcheggio; la recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante ringhiera di ferro a spartiti geometrici semplici. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin n. 15, ed è consentito tramite un unico accesso, carrabile e pedonale, con cancello manuale in ferro battuto. ,</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Eugenio Sabin snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 56, Sub. 501, Categoria A2, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 94, Qualità Vigneto - Fg. 36, Part. 95, Qualità Pascolo	Superficie	2500,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi effettuati, i terreni sono risultati occupati dall'esecutata ed incolti.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo con qualità di coltura catastale "vigneto" e "pascolo". E' composto da due particelle di terreno: 94 e 95. La particella 95 ricade all'interno della particella 94 (vds Estratto di Mappa). - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 94 qualità catastale Vigneto Classe 5 della consistenza catastale di mq. 2.491 con R.D. € 22,51 e R.A. 11,58; - Terreno sito in Marino distinto in catasto Terreni al foglio 36 particella 95 qualità catastale Pascolo Classe 5 della consistenza catastale di mq. 9 con R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01. La Particella 95 è risultata occupata da un manufatto in muratura minore della consistenza di ca 9 mq., verosimilmente già adibito a ricovero del contadino/pastore; al momento degli accessi non è stato possibile entrarvi. I confini sono: - la particella 94, nel suo complesso, confina con la Via Albert Bruce Sabin, con la particella 349 (Bene n.2 della presente relazione peritale) facente parte del medesimo compendio immobiliare esecutato, con le particelle 52, 51 (parte), e 55 (parte). - la particella 95 ricade interamente nella particella 94.- Il terreno è risultato incolto. La recinzione fronte strada è delineata con base in muratura e soprastante paletti in ferro e rete plastificata. (vds. doc.ne fotografica). Il presente Bene è situato nella zona periferica a sud ovest del centro di Marino da cui dista circa 1,5 Km in linea d'aria. La strada statale più vicina è la via Appia, dalla quale dista circa 1.500 metri. Dista circa 800 m. dal lago di Albano, circa 9 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma e circa 6 km dall'aeroporto di Roma-Ciampino. L'accesso al Terreno avviene direttamente dalla via pubblica, Via E. Sabin, ed è consentito tramite un unico accesso, con cancello manuale in ferro battuto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN 15, PIANO S1 - T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/01/2020
Iscritto a Tribunale di Velletri il 28/09/2020
Reg. gen. 4025 - Reg. part. .
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 05/03/2024
Reg. gen. 8771 - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento in data 05/03/2024 trascritto per euro 104.375,00 in favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA EUGENIO SABIN SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/01/2020
Iscritto a Tribunale di Velletri il 28/09/2020
Reg. gen. 4025 - Reg. part. .
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Tribunale di Velletri il 05/03/2024
Reg. gen. 8771 - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****

DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento in data 05/03/2024 trascritto per euro 104.375,00 in favore di **** Omissis **** e
contro **** Omissis ****.