
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Creditori Intervenuti

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15



Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	19
Allegati e.i. 236/2024	22
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 236/2024 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 439.000,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 177.000,00	26



INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- In data 30/08/2024 la procedura veniva sospesa per 24 mesi
- In data 22/01/2026 il Giudice Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino dispone la ripresa delle attività di stima

PREMESSA

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari, complete di cantina e box auto annessi, facenti parte di due distinti complessi edilizi edificati tra il 2008 e il 2011 nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionato, siti in località Santa Maria delle Mole, nel Comune di Marino, in Via Don Ugo Bassi.

L'area risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale, con facilità di accesso ai servizi e alle attività di prima necessità. Il compendio è ubicato a breve distanza dalla SS7 Via Appia Nuova, importante arteria di collegamento tra i Castelli Romani con la città di Roma.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti**:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Villetta con annessa cantina e box auto, ubicata a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Appartamento con annessa cantina e box auto, ubicato a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta con annessa cantina e box auto, ubicata a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1

DESCRIZIONE

Il **primo lotto** è costituito da una porzione di villino bifamiliare inserita all'interno di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 8 edifici bifamiliari, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 10.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 11, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, con accesso diretto alla corte esterna di proprietà esclusiva di circa 76,00 mq.

Il piano primo è destinato alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, due bagni e balcone. Il piano secondo ospita un locale tecnico e lavatoio, oltre un ulteriore balcone.

Il piano seminterrato è destinato a cantina e box auto, con accesso carrabile mediante rampa, risultando funzionalmente collegato al resto dell'unità abitativa.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare del 10 luglio 2024 dall'Avvocato Monica Pitzalis.

TITOLARITÀ

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

L'unità immobiliare confina con il subalterno 21 (interno 12), subalterno 20 (interno 10), strada privata interna, distacco da Via Don Ugo Bassi, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Piano Terra	37,20 mq	50,10 mq	1	50,10 mq	2,70 m	Terra
Abitazione - Piano Primo	43,55 mq	56,60 mq	1	56,60 mq	2,70 m	Primo
Loc. tecnico e lavatoio	11,20 mq	18,80 mq	0,50	9,40 mq	2,20 m	Secondo
Cantina	50,55 mq	59,65 mq	0,50	29,82 mq	2,70 m	S1
Garage	23,40 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	2,70 m	S1
Terrazzo	38,95 mq	38,95 mq	0,15	5,84 mq	0,00 m	Terra
Corte esterna	76,60 mq	76,60 mq	0,12	9,19 mq	0,00 m	Terra
Loggia	4,50 mq	4,50 mq	0,40	1,80 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	2,55 mq	2,55 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				172,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,12 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 36 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 72,46 Piano S1
Dal 15/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 723,04 Piano T-1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 36 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 72,46 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 20 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 150 mq Rendita € 723,04 Piano T-1-2-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1083	20		A7	2	7 vani	150 mq	723,04 €	T-1-2-S1	
	14	1083	36		C6	6	23 mq	26 mq	72,46 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, ad eccezione di una lieve difformità di un ripostiglio sito al piano terra, oggi accessibile in parte dall'interno. Lo scrivente non ha provveduto all'aggiornamento catastale della planimetria in quanto prevede il ripristino dello stato dei luoghi, come da elaborato di progetto assentito.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di pignoramento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Si rileva esclusivamente la presenza di fenomeni di umidità, riconducibili a possibili infiltrazione o condensa (da accertare con verifica tecnica), localizzati al piano S1 in corrispondenza del locale tecnico e al piano secondo lungo un muro perimetrale, confinante con l'intercapedine presente.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è inserito in un complesso immobiliare costituito da otto edifici bifamiliari. Le parti comuni si riferiscono sostanzialmente all'ingresso pedonale e carrabile posto su Via Don Ugo Bassi n. 10, nonché alla strada privata interna di accesso alle abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali a cassetta in laterizio con intercapedine isolata., rifinite esternamente in cortina. I prospetti esterni si presentano in buono stato manutentivo. Copertura a falde con manto in tegole di laterizio e installazione di pannelli solari.

Gli infissi dell'abitazione sono in legno con vetrocamera; oscuranti esterni costituiti da persiane in ferro. In cantina sono presenti infissi in alluminio e porta blindata. La porta del garage è motorizzata.

Le pavimentazioni interne risultano di buona qualità: al piano primo parquet in legno; nei servizi igienici pavimenti e rivestimenti in ceramica; in cantina pavimentazione in gres di grande formato (circa 120x120 cm). Scala interna rivestita in materiale lapideo con parapetto metallico.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria; impianti realizzati sottotraccia. Altezza interna dei locali abitabili pari a ml 2,70.

Nel complesso il bene si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture di livello medio-buono e dotazioni accessorie qualificanti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** in forza di contratto preliminare di vendita del 31 marzo 2016, insieme alle sue due figlie, come dichiarato dallo stesso il giorno del sopralluogo.

Tale titolo occupazionale, come si evince dalla nota del Custode giudiziario Avv. Monica Pitzalis, risulta opponibile al pignoramento trascritto in data 14/06/2024 dal creditore pignorante **** Omissis ****, ma non al creditore ipotecario **** Omissis ****.

In virtù di quanto sopra indicato in merito al titolo non opponibile al creditore ipotecario, coincidente con il creditore precedente, il Custode Giudiziario chiede al sottoscritto CTU di quantificare il valore dell'indennità di occupazione da versare alla custodia da parte del **** Omissis ****.

In merito alla richiesta ricevuta, lo scrivente ha provveduto alla stima del canone di Locazione del bene oggetto di pignoramento, come descritto nel corpo della perizia:

- Abitazione (P.T. P. 1°, P. 2°, P. S1) - Dati catastali: foglio 14, p.lla 1083, sub. 20
- Garage (P. S1) - Dati catastale: foglio 14, p.lla 1083, sub 36.

CONSISTENZA

Superficie convenzionale complessiva: 176,72 mq (vedi paragrafo della Consistenza immobile)

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
- per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;
- La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025, per la zona specifica, nel comune di Marino, zona Santa Maria delle Mole.

Il complesso edilizio che ospita il lotto si trova in una zona completamente urbanizzata con facilità di accesso ai servizi e alle attività di prima necessità e vicino alle principali linee di collegamento con Roma, aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione.

L'OMI per i locali residenziali in questione (Ville e Villini), in stato di conservazione normale, riporta i valori di locazione (€/mq x mese) seguenti: min e max pari a €/mq 7,0 e €/mq 10,0 per la zona specifica.

Ci sono una serie di parametri positivi che caratterizzano il lotto in questione come la posizione pregiata e lo spazio verde a poca distanza dal primo centro urbano e a pochi km dalla capitale, con ottimo collegamento viario, in una buona zona a carattere residenziale.

Tali aspetti portano a rilevare che ai fini della stima è congruo adottare un valore di partenza medio rispetto ai valori riportati nel listino e dunque corrispondente a €/mq 8,50, lasciando eventuali considerazioni in merito al custode giudiziario.

Valore locazione: 172,12 mq x € 8,50 = 1.463,02 €

Valore finale arrotondato = 1.450,00 mq



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla relazione preliminare in atti, nonché dalla documentazione prodotta dal creditore procedente, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In particolare l'esecutata **** Omissis **** acquistava il terreno, sul quale insistono oggi gli immobili oggetto di pignoramento, con i seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 19/05/1992, rep. n. 57148, trascritto il 10/06/1992 al n. 17352 di formalità;
- atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 24/06/1991, rep. n. 50066, trascritto il 17/07/1991 al n. 21633 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 21/03/2008
Reg. gen. 17630 - Reg. part. 3716
Importo: € 32.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.000.000,00

Note: *L'ipoteca risulta originariamente iscritta sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Marino, foglio 14, particella n. 45, successivamente soppressa a seguito di frazionamento e riportata sulle attuali particelle n. 1083 e n. 1093. Il mutuo fondiario originariamente stipulato dalla **** Omissis ****, garantito dalla predetta ipoteca e avente ad oggetto dapprima il terreno e successivamente i fabbricati edificati dal costruttore, è stato oggetto di frazionamento in quote corrispondenti alle singole unità immobiliari realizzate, con conseguente ripartizione proporzionale della garanzia ipotecaria su ciascuna di esse.*

In atti risultano i seguenti creditori intervenuti:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

In allegato i relativi atti di intervento.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona omogenea "B6". I complessi edilizi dove sono siti sono stati edificati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionata in località Santa Maria delle Mole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, risulta realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 30 del 12/03/2008, rilasciato alla **** Omissis **** per la realizzazione di n. 8 villini bifamiliari, e successiva D.I.A. n. 211/2009 in variante, protocollo n. 34212 del 28/07/2009.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento risulta una sostanziale conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, ad eccezione della realizzazione di un ripostiglio sito al piano terra, a discapito di uno spazio esterno destinato a deposito attrezzi. Per tale difformità sarà necessario provvedere al ripristino secondo quanto indicato nell'elaborato grafico di progetto assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito in condominio denominato "Condominio Villini Via Don Ugo Bassi", condotto attualmente dall'amministratore Dott. Gianfranco Guercini, il quale, su richiesta del sottoscritto, comunicava che alla data del 09 marzo 2026 il debito riferito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ammonta ad € 1.201,06.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il **secondo lotto** è costituito da una abitazione inserita all'interno di una palazzina facente parte di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 6 edifici a destinazione residenziale, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 8.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 4 della palazzina n. 2, si sviluppa su un piano fuori terra oltre a un piano seminterrato, collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto. Dal soggiorno si accede direttamente ad un portico e una corte esterna di proprietà esclusiva di circa 60,00 mq.

Il piano seminterrato è destinato a cantina collegata direttamente al box auto, con accesso in comune con gli altri garage.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare del 10 luglio 2024 dall'Avvocato Monica Pitzalis.

TITOLARITÀ

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

L'unità immobiliare confina con il subalterno 30, vano scala, area esterna condominiale, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Piano Terra	35,55 mq	45,80 mq	1	45,80 mq	2,70 m	Terra
Cantina - Piano S1	31,00 mq	23,85 mq	0,5	11,93 mq	2,70 m	S1
Garage	19,55 mq	22,75 mq	0,40	9,10 mq	3,00 m	S1
Portico	6,50 mq	6,50 mq	0,45	2,93 mq	2,70 m	Terra
Corte esterna	60,90 mq	60,90 mq	0,12	7,31 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				77,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,07 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 16/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 03/08/2023 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 03/08/2023 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani



		Superficie catastale 69 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1093	31		A2	2	3 vani	69 mq	278,89 €	S1-T	
	14	1093	503		C6	6	20 mq	21 mq	63,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, ad eccezione di una lieve difformità grafica del perimetro al piano S1 in corrispondenza della cantina. Lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere al momento con la variazione catastale della planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di pignoramento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima è inserito in un complesso immobiliare costituito da 6 edifici condominiali. Le parti comuni si riferiscono sostanzialmente all'ingresso pedonale e carrabile posto su Via Don Ugo Bassi n. 8, nonché alla corte interna di accesso alle abitazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali a cassetta in laterizio con intercapedine isolata, rifinite in cortina. I prospetti esterni si presentano in buono stato manutentivo. Copertura a falde con manto in tegole di laterizio e installazione di pannelli solari.

Gli infissi dell'abitazione sono in legno con vetrocamera con avvolgibili in pvc e grate in ferro; in cantina è presenta una porta taglia fuoco per accedere al box auto.

Le pavimentazioni interne sono in gres di grande formato e la scala interna è rivestita in materiale lapideo con parapetto metallico.

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria; impianto di condizionamento canalizzato con unità interne ed esterna; impianti realizzati sottotraccia. Altezza interna dei locali abitabili pari a ml 2,70.

Nel complesso il bene si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture di livello medio-buono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitiello	03/08/2023	11152	8784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/08/2023	33390	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	07/04/2023	25587	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla relazione preliminare in atti, nonché dalla documentazione prodotta dal creditore procedente, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In particolare la **** Omissis ****, prima di cedere gli immobili oggetto del secondo lotto, acquistava il terreno, sul quale insistono oggi gli immobili oggetto di pignoramento, con i seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 19/05/1992, rep. n. 57148, trascritto il 10/06/1992 al n. 17352 di formalità;
- atto a rogito del Notaio Augusto Bellagamba di Roma del 24/06/1991, rep. n. 50066, trascritto il 17/07/1991 al n. 21633 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 21/03/2008
Reg. gen. 17630 - Reg. part. 3716
Importo: € 32.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 16.000.000,00

Note: L'ipoteca risulta originariamente iscritta sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Marino, foglio 14, particella n. 45, successivamente soppressa a seguito di frazionamento e riportata sulle attuali particelle n. 1083 e n. 1093. Il mutuo fondiario originariamente stipulato dalla **** Omissis ****, garantito dalla predetta ipoteca e avente ad oggetto dapprima il terreno e successivamente i fabbricati edificati dal costruttore, è stato oggetto di frazionamento in quote corrispondenti alle singole unità immobiliari realizzate, con conseguente ripartizione proporzionale della garanzia ipotecaria su ciascuna di esse.

In atti risultano i seguenti creditori intervenuti:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

In allegato i relativi atti di intervento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona omogenea "B6". I complessi edilizi dove sono siti sono stati edificati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionata in località Santa Maria delle Mole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, risulta realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 34 del 18/03/2008, rilasciato alla **** Omissis **** per la realizzazione di n. 6 edifici residenziali, e successiva D.I.A. n. 247/2011 in variante, protocollo n. 39475 del 26/07/2011.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento risulta una sostanziale conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito in condominio denominato "Condominio Via Don Ugo Bassi 8 A/F", condotto attualmente dall'amministratore Geom. Francesco Manfredi, il quale, su richiesta del sottoscritto, comunicava che alla data del 09 marzo 2026 il debito riferito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ammonta ad € 1.120,94.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta con annessa cantina e box auto, ubicata a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari, complete di cantina e box auto annessi, facenti parte di due distinti complessi edilizi edificati tra il 2008 e il 2011 nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionato, siti in località Santa Maria delle Mole, nel Comune di Marino, in Via Don Ugo Bassi.

L'area risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale, con facilità di accesso ai servizi e alle attività di prima necessità. Il compendio è ubicato a breve distanza dalla SS7 Via Appia Nuova, importante arteria di collegamento tra i Castelli Romani con la città di Roma.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti.**

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il **primo lotto** è costituito da una porzione di villino bifamiliare inserita all'interno di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 8 edifici bifamiliari, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 10.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 11, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, con accesso diretto alla corte esterna di proprietà esclusiva di circa 76,00 mq.

Il piano primo è destinato alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, due bagni e balcone. Il piano secondo ospita un locale tecnico e lavatoio, oltre un ulteriore balcone.

Il piano seminterrato è destinato a cantina e box auto, con accesso carrabile mediante rampa, risultando funzionalmente collegato al resto dell'unità abitativa.

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

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 14, Part. 1083, Sub. 20, Categoria A7

- Fg. 14, Part. 1083, Sub. 36, Categoria C6

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



PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Marino, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 17.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 1.450,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = \text{€} 17.400,00$ ed $S = \text{€} 17.400,00 \times 25 : 100 = \text{€} 4.350,00$.

Pertanto si avrà $\text{€} 17.400,00 - 4.350,00 = 13.050,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$\text{€} 13.050,00 / 0,029 = \text{€} 450.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare



dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 172,12 mq e € 2.500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$2.500 \text{ €/mq} \times 172,12 \text{ mq} = 430.300,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 430.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

$$\text{CONCLUSIONE: } \text{€ } 450.000,00 + \text{€ } 430.000,00 = \text{€ } 880.000,00 : 2 = \text{€ } 440.000,00$$

che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario
 $440.000,00 \text{ €} / 172,12 \text{ mq} = 2556,35 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1	172,12 mq	2.556,35 €/mq	€ 440.000,00	100,00%	€ 440.000,00
				Valore di stima:	€ 440.000,00

Valore di stima: € 440.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.201,06	€

Valore finale di stima arrotondato: € 439.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Appartamento con annesso cantina e box auto, ubicato a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari, complete di cantina e box auto annessi, facenti parte di due distinti complessi edilizi edificati tra il 2008 e il 2011 nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionato, siti in località Santa Maria delle Mole, nel Comune di Marino, in Via Don Ugo Bassi.

L'area risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale, con facilità di accesso ai servizi e alle attività di prima necessità. Il compendio è ubicato a breve distanza dalla SS7 Via Appia Nuova, importante arteria di collegamento tra i Castelli Romani con la città di Roma.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti**.

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il **secondo lotto** è costituito da una abitazione inserita all'interno di una palazzina facente parte di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 6 edifici a destinazione residenziale, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 8.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 4 della palazzina n. 2, si sviluppa su un piano fuori terra oltre a un piano seminterrato, collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto. Dal soggiorno si accede direttamente ad un portico e una corte esterna di proprietà esclusiva di circa 60,00 mq.

Il piano seminterrato è destinato a cantina collegata direttamente al box auto, con accesso in comune con gli altri garage.

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

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31, Categoria A2

- Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503, Categoria C6

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

PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Marino, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):



STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 600,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 7.200,00 ed S = € 7.200,00 x 25 : 100 = €. 1.800,00.

Pertanto si avrà € 7.200,00 - 1.800,00 = 5.400,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

€. 5.400,00 / 0,029 = € 186.206,89

Arrotondato ad € 186.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.



Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 77,07 mq e € 2.200,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$2.200 \text{ €/mq} \times 77,07 \text{ mq} = 169.554,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 170.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

$$\text{CONCLUSIONE: } € 186.000,00 + € 170.000,00 = € 356.000,00 : 2 = € 178.000,00$$

che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario
 178.000,00 € / 77,07 mq = 2309,58 €/mq (valore unitario).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1	77,07 mq	2.309,58 €/mq	€ 178.000,00	100,00%	€ 178.000,00
Valore di stima:					€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.120,94	€

Valore finale di stima arrotondato: € 177.000,00

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

Velletri, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



ALLEGATI E.I. 236/2024

1. Atto di pignoramento
2. Atti di intervento
3. Verbale di giuramento CTU
4. Verbali di sopralluogo
5. Documentazione catastale completa
 - 5.1 Lotto 1
 - 5.2 Lotto 2
6. Relazione preliminare
7. Certificato notarile
8. Titolo di proprietà
 - 8.1 Atto di compravendita rep. 57148 del 19 maggio 1992
 - 8.2 Atto di compravendita rep. 50066 del 24 giugno 1991
 - 8.3 Atto di compravendita rep. 11152 del 03 agosto 2023
9. Compromesso immobile Lotto 1
10. Documentazione urbanistica
 - 10.1 Lotto 1
 - 10.2 Lotto 2
11. Rilievo dello stato dei luoghi
 - 11.1 Lotto 1
 - 11.2 Lotto 2
12. Documentazione fotografica
 - 12.1 Lotto 1
 - 12.2 Lotto 2
13. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
14. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta con annessa cantina e box auto, ubicata a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1

Il **primo lotto** è costituito da una porzione di villino bifamiliare inserita all'interno di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 8 edifici bifamiliari, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 10.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 11, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, con accesso diretto alla corte esterna di proprietà esclusiva di circa 76,00 mq.

Il piano primo è destinato alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, due bagni e balcone. Il piano secondo ospita un locale tecnico e lavatoio, oltre un ulteriore balcone.

Il piano seminterrato è destinato a cantina e box auto, con accesso carrabile mediante rampa, risultando funzionalmente collegato al resto dell'unità abitativa.

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

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 14, Part. 1083, Sub. 20, Categoria A7

Fg. 14, Part. 1083, Sub. 36, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona omogenea "B6". I complessi edilizi dove sono siti sono stati edificati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionata in località Santa Maria delle Mole.

Prezzo base d'asta: € 439.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con annesso cantina e box auto, ubicato a Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1

Il **secondo lotto** è costituito da una abitazione inserita all'interno di una palazzina facente parte di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 6 edifici a destinazione residenziale, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 8.

L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 4 della palazzina n. 2, si sviluppa su un piano fuori terra oltre a un piano seminterrato, collegati tra loro mediante scala interna.

Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto. Dal soggiorno si accede direttamente ad un portico e una corte esterna di proprietà esclusiva di circa 60,00 mq.

Il piano seminterrato è destinato a cantina collegata direttamente al box auto, con accesso in comune con gli altri garage.

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

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31, Categoria A2

- Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area dove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona omogenea "B6". I complessi edilizi dove sono siti sono stati edificati nell'ambito di un Piano di Lottizzazione convenzionata in località Santa Maria delle Mole.

Prezzo base d'asta: € 177.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 236/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 439.000,00

Bene N° 1 - Villetta con annesse cantina e box auto			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 10, interno 11, piano T-1°-2°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta con annesse cantina e box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 20, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	172,12 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Si rileva esclusivamente la presenza di fenomeni di umidità, riconducibili a possibile infiltrazione o condensa (da accertare con verifica tecnica), localizzati al piano S1 in corrispondenza del locale tecnico e al piano secondo lungo un muro perimetrale.		
Descrizione:	Il primo lotto è costituito da una porzione di villino bifamiliare inserita all'interno di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 8 edifici bifamiliari, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 10. L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 11, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, tutti collegati tra loro mediante scala interna. Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, con accesso diretto alla corte esterna di proprietà esclusiva di circa 76,00 mq. Il piano primo è destinato alla zona notte ed è composto da tre camere da letto, due bagni e balcone. Il piano secondo ospita un locale tecnico e lavatoio, oltre un ulteriore balcone. Il piano seminterrato è destinato a cantina e box auto, con accesso carrabile mediante rampa, risultando funzionalmente collegato al resto dell'unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo (vedi paragrafo "Stato di occupazione").		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.000,00

Bene N° 2 – Appartamento con annesso cantine e box auto			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Don Ugo Bassi 8 D-E-F, interno 4, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annesso cantina e box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1093, Sub. 31, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 1093, Sub. 503, Categoria C6	Superficie	77,07 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento si presenta complessivamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il secondo lotto è costituito da una abitazione inserita all'interno di una palazzina facente parte di un complesso edilizio, composto complessivamente da n. 6 edifici a destinazione residenziale, con accesso da Via Don Ugo Bassi n. 8. L'unità immobiliare, identificata con il numero interno 4 della palazzina n. 2, si sviluppa su un piano fuori terra oltre a un piano seminterrato, collegati tra loro mediante scala interna. Al piano terra l'abitazione è composta da soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e camera da letto. Dal soggiorno si accede direttamente ad un portico e una corte esterna di proprietà esclusiva di circa 60,00 mq. Il piano seminterrato è destinato a cantina collegata direttamente al box auto, con accesso in comune con gli altri garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

