

TRIBUNALE DI VELLETRI

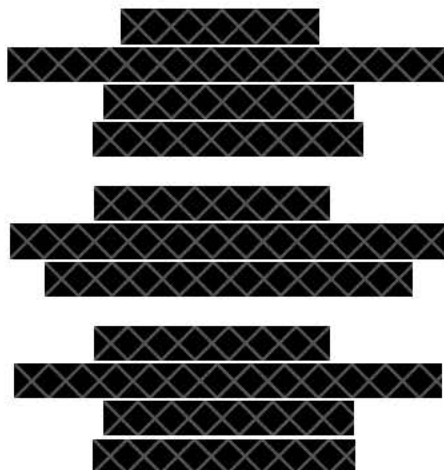
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 687/2015 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	7
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	8
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	9
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	9
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	10
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	10
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	11
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	12
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	12
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	12
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	12
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	13



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	13
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	14
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	18
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	20
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	21
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	22
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	22
Precisazioni.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	23
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	24
Patti	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	24



Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	25
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	26
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	29
Stato di occupazione	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	30
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	30



Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	34
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	41
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	41
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	42
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	45
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	45
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	45
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	46
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	47
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	47
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	49



Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	49
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103.....	49
Stima / Formazione lotti	50
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto Unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 687/2015 del R.G.E.....	59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	59



INCARICO

In data 21/05/2016, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Vicolo Bellonzi, 2 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Trattasi di un terreno sito nel comune di Marino utilizzato come corte dell'immobile distinto al fg. 18 part. 52.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

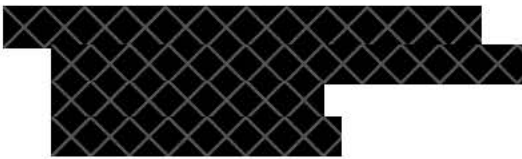
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- 



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- 



[REDACTED]

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- [REDACTED]

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

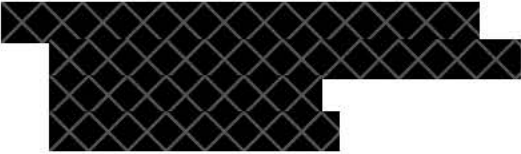
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- 



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- 

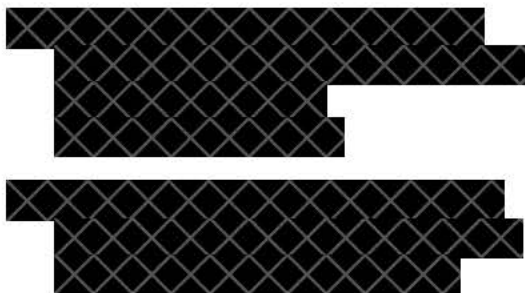


BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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

- 





CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile oggetto della presente relazione, confina a Nord e Sud con la stessa ditta, ad Est affaccia su via del Sassone mentre ad Ovest affaccia su proprietà di terzi, salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Tale terreno confina a Nord con la part.lla 342, a sud con la particella 155 e con via del Sassone, ad Est con via del Sassone ed a Ovest con le part.lle 155, 1560, 53; salvo altri



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,90 mq	57,71 mq	1,00	57,71 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,25 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	39,90 mq	49,00 mq	0,40	19,60 mq	0,00 m	1
Terrazzo	43,56 mq	43,56 mq	0,20	8,71 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Magazzino	33,08 mq	47,72 mq	0,30	14,32 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,62 mq	16,54 mq	0,20	3,31 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
C/6	27,29 mq	41,50 mq	0,40	16,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	434,00 mq	434,00 mq	1,00	434,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				434,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				434,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

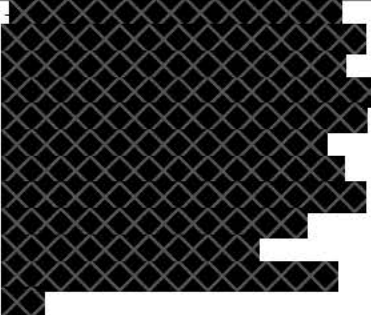
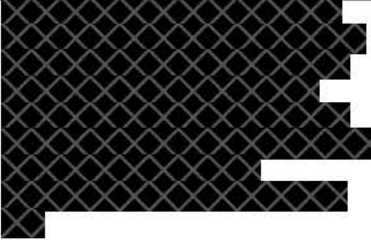
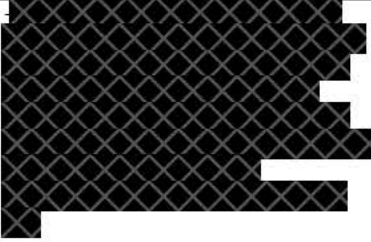
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T
Dal 10/10/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 Rendita € 325,37

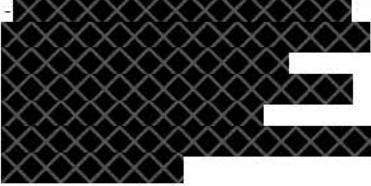
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Piano 1

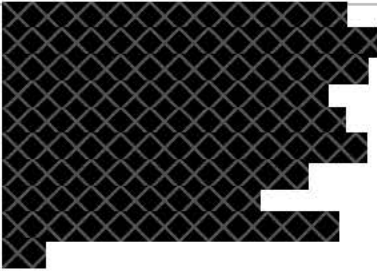
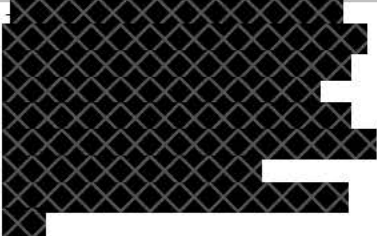
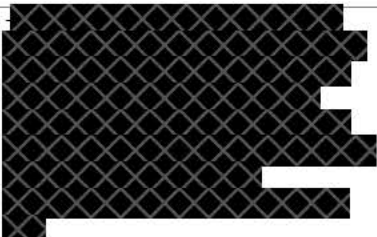


Dal 10/10/1991 al 25/06/1995	 Usufrutto per 1/1 fino al 25/06/1995.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 418,33
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 418,33
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 418,33
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano 1

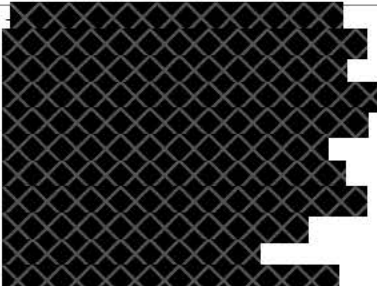
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Piano 2
Dal 10/10/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 145,02
Dal 01/01/1992 al 25/06/1995		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 145,02
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 3

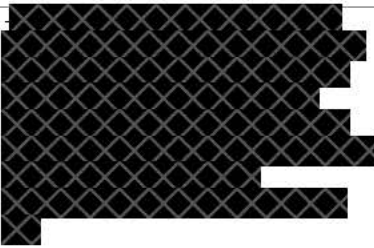
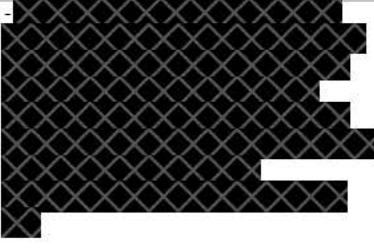


		Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 145,02
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 145,02
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 145,02 Piano 2

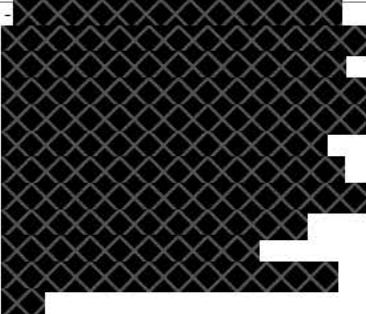
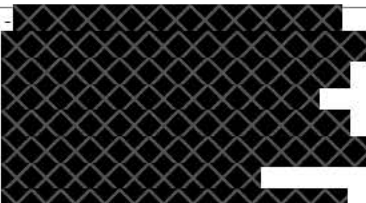
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 2+ Piano Interrato
Dal 10/10/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26
Dal 01/01/1992 al 25/06/1995		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 96,68
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 96,68 Piano Interrato

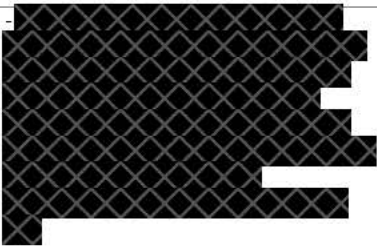


	1/1.	
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 96,68
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 96,68 Piano Interrato

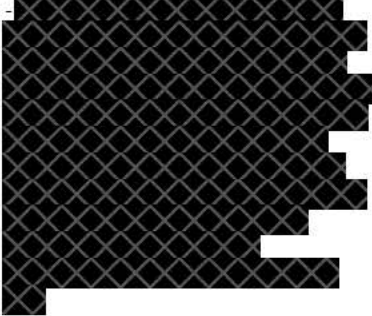
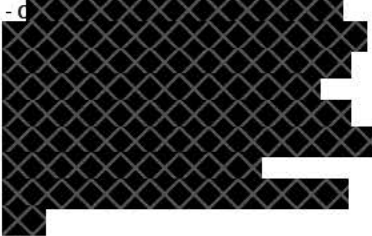
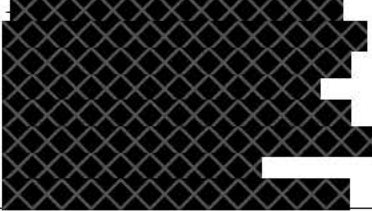
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17 Piano Interrato
Dal 10/10/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17
Dal 01/01/1992 al 25/06/1995		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 63,21
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 63,21 Piano Interrato
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 63,21



		
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 16 Rendita € 63,21 Piano Interrato

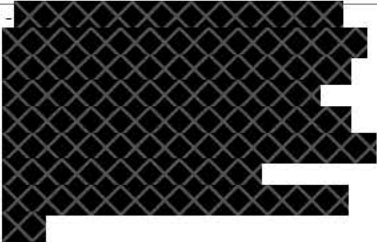
BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 10/10/1991		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Piano Interrato
Dal 10/10/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30
Dal 01/01/1992 al 25/06/1995		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Rendita € 94,51
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Rendita € 94,51 Piano T
Dal 14/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Rendita € 94,51
Dal 09/11/2015 al 04/06/2018		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Rendita € 94,51 Piano T



	1/3.	
--	------	--

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 14/07/2006		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 52 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000552 Reddito dominicale 10,83 Reddito agrario € 3,42
Dal 14/07/2006 al 05/06/2018		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 52 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 000552 Reddito dominicale 10,83 Reddito agrario € 3,42

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	52	1		A3	2	3,5	59 m ²	325,37	T		

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo si è presa visione di una difformità, in quanto all'interno della zona w.c. è presente una chiusura verticale (tramezzo) non presente in planimetria; pertanto si precisa che per allineare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale sarà necessario procedere con la redazione di un DOCFA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	18	52	1		A3	2	3,5	59 m^2	325,37	T	
--	----	----	---	--	----	---	-----	--------	--------	---	--

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo si è presa visione di una difformità, in quanto all'interno della zona w.c. è presente una chiusura verticale (tramezzo) non presente in planimetria; pertanto si precisa che per allineare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale sarà necessario procedere con la redazione di un DOCFA.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	52	3		C2	5	39 mq		145,02	2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	52	4		C2	5	26		96,68	S1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo si è presa visione di una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Per allineare la planimetria sarà necessario redigere un DOCFA. Si precisa che al momento del sopralluogo si è presa visione del reale utilizzo del locale. Tale utilizzo è diverso dalla categoria catastale (C/2 Magazzini e locali di deposito).



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	52	5		C2	5	17	16	63,21	S1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	52	6		C6	6	30		94,51	T	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si precisa che tale locale veniva utilizzato a destinazione commerciale, così come riportato sulla relazione tecnica della consistenza e stato delle opere abusive (prot. 33629 del 13/12/1999), pur essendo censito in catasto con la categoria C/6.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

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
18	52				Vigneto	3	000552	10,83	3,42	

Corrispondenza catastale

Sulla particella in oggetto non risulta essere accatastato il fabbricato; pertanto si ritiene necessario redigere un tipo mappale e graffiare tale terreno come corte del fabbricato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali. Tale locale risulta utilizzato come abitazione, pur avendo lo stesso una destinazione d'uso non residenziale; pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi non avendo lo stesso destinazione abitativa oltre che l'altezza minima prevista dal D.M. del 05/07/1975.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali. .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali. All'interno di tale locale come riportato sulla relazione tecnica prot. 33629 del 13/12/1999, veniva svolta l'attività commerciale di vendita bomboniere provvista di:

- Autorizzazione allo scarico prot. 205 del 25/01/1989;
- Agibilità in sanatoria prot. 1738 rilasciata dalla USL in data 16/02/1989;



- Autorizzazione amministrativa per la vendita al pubblico di merci al minuto n. 1016 del 04/03/1989.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta presente sulle mappe catastali; pertanto sarà necessario redigere tipo mappale. Si precisa che il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di alcune volture al fine di allineare le ditte catastali con quelle reali.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Il terreno si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



L'immobile risulta inserito in un contesto comune con altri subalterni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Il terreno risulta inserito in un contesto comune con i vari locali ed immobili distinti al fg. 18 part. 52.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

In data 28/09/2000 a nome della Sig.ra Cardillo Nadia è stata presentata domanda di affrancazione usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano Terra ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimenti interni:

In piastrelle di ceramica di colore vario in ogni vano compresi i w.c..

Pareti interne:

Intonaci civili tinteggiati nel soggiorno, nella cucina e nelle zone letto ad eccezione del w.c. dove sono presenti rivestimenti in maioliche di colore chiaro.

Infissi:

Portoncino d'ingresso in legno, porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;

Impianto Idrico.

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas metano con tubazioni in rame.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimenti interni:

In piastrelle di ceramica di colore vario in ogni vano compresi i w.c..

Pareti interne:

Intonaci civili tinteggiati nel soggiorno, nella cucina e nelle zone letto ad eccezione del w.c. dove sono presenti rivestimenti in maioliche di colore chiaro.

Infissi:

Portoncino d'ingresso in legno, porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;

Impianto Idrico.

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas metano con tubazioni in rame.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Il magazzino oggetto di esecuzione è posto al piano  ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Internamente il locale soffitta/deposito, risulta privo di finiture.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano seminterrato ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimenti interni:

In piastrelle di ceramica di colore chiaro in ogni vano compresi i w.c..

Pareti interne:

Intonaci civili tinteggiati nel soggiorno, nella cucina e nelle zone letto ad eccezione del w.c. dove sono presenti rivestimenti in maioliche di colore chiaro.

Infissi:

Portoncino d'ingresso in metallo, porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in metallo e vetro.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;

Impianto Idrico.

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas metano con tubazioni in rame.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano seminterrato ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Il locale magazzino non è provvisto di finiture.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano terra ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.

Pareti esterne:

Le facciate sono provviste di intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimenti interni:

In piastrelle di ceramica di colore scuro in alcune zone; mentre in altre zone la pavimentazione risulta essere assente.

Pareti interne:

Intonaci civili tinteggiati.

Infissi:

Portoncino d'ingresso in alluminio, finestre con infissi in alluminio in parte ed in parte legno.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;

Impianto Idrico.

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari

Al momento del sopralluogo risultavano smontati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

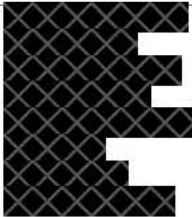
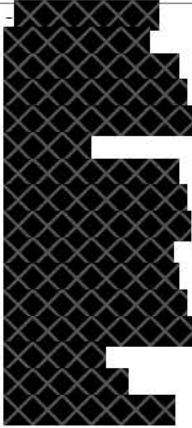
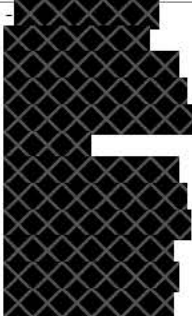
L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo				
		Donazione con riserva di usufrutto		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°



		Rodolfo Jannitti Piromallo	24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Celeste	10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	18/10/1991	1837	
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

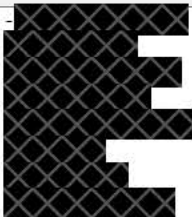
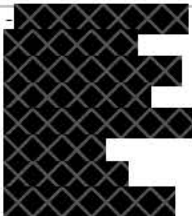
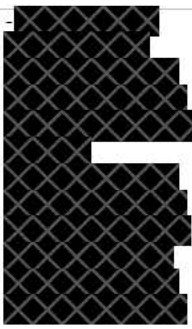


--	--	--	--	--	--

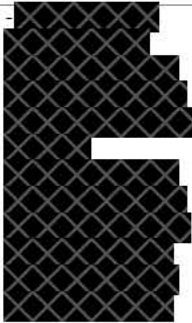
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Celeste	10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

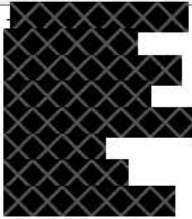
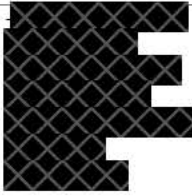


		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Celeste	10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	18/10/1991	1837	
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

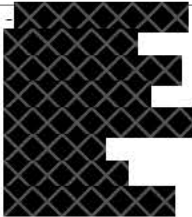
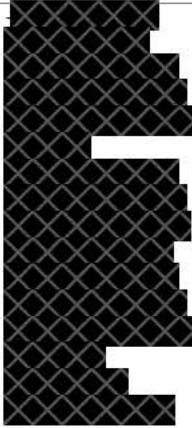
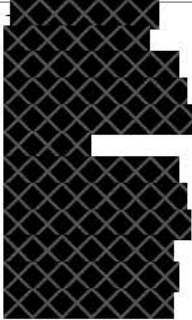
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Rodolfo Jannitti Piromallo	24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	18/10/1991	1837	
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denunzia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

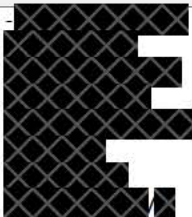
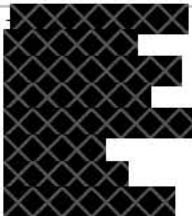
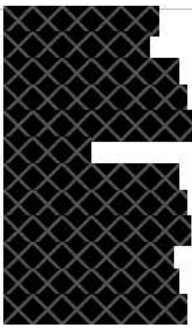


--	--	--	--	--	--

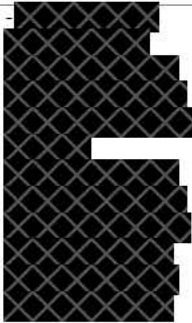
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

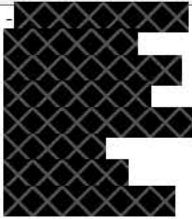
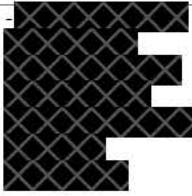


		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Jannitti Piromallo	24/03/1984	20046	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2	29/03/1984		8369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/1991 al 25/06/1995		Atto di identif. catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Celeste	10/10/1991	12588	2681
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	18/10/1991	1837	
Dal 25/06/1995 al 14/07/2006		Denuncia (nei passaggi per causa di morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1984 al 10/10/1991		Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a / il 11/10/1991
Reg. gen. 43893 - Reg. part. 7080
Importo: € 41.316,59
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
Iscritto a / il 20/11/1996
Reg. gen. 40585 - Reg. part. 6043
Importo: € 19.625,38
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
Iscritto a / il 08/03/1997
Reg. gen. 7483 - Reg. part. 1193
Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997
Reg. gen. 28575 - Reg. part. 18189
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 07/10/2011
Reg. gen. 51899 - Reg. part. 10170
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 02/04/2014
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 9857
- **Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 30/11/2015
Reg. gen. 47979 - Reg. part. 34119

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

[REDACTED]
[REDACTED]

Importo: € 41.316,59

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /

[REDACTED]
[REDACTED]

Importo: € 19.625,38

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /

[REDACTED]
[REDACTED]

Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997

[REDACTED]

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il [REDACTED]

[REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 02/04/2014

[REDACTED]

- **Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 30/11/2015

[REDACTED]

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. [REDACTED]

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a / [REDACTED]
[REDACTED]

Importo: € 41.316,59

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /

Iscritto a / [REDACTED]
[REDACTED]

Importo: € 19.625,38



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
Iscritto a / [REDACTED]
[REDACTED]
Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997
[REDACTED]
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 07/10/2011
[REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria de [REDACTED]
[REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 30/11/2015
Reg. gen. 47979 - Reg. part. 34119

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. [REDACTED]

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a / il 11/10/1991
[REDACTED]
Importo: € 41.316,59
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
[REDACTED]
Importo: € 19.625,38
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
[REDACTED]
Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997
[REDACTED]



- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 07/10/2011

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 02/04/2014

- **Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 30/11/2015

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a / il 11/10/1991

Importo: € 41.316,59

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /

Importo: € 19.625,38

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /

Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 07/10/2011

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei registri

- **Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria dei registri



Come [REDACTED] preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. [REDACTED]

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Iscrizioni

- [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 09/08/1997
Reg. gen. 28575 - Reg. part. 18189
- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 07/10/2011
Reg. gen. 51899 - Reg. part. 10170
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 02/04/2014
Reg. gen. 17867 - Reg. part. 9857
- **Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il 30/11/2015
Reg. gen. 47979 - Reg. part. 34119

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Nello specifico, non risultano nei pubblici registri le accettazioni di eredità [REDACTED]

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
[REDACTED]



- [REDACTED]
 Importo: € 41.316,59
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
 [REDACTED]
 Importo: € 19.625,38
 - **Ipoteca Giudiziale** derivante da /
 [REDACTED]
 Importo: € 12.911,44

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
 Trascritto a Conservatoria dei registri [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria**
 Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II [REDACTED]
- **Pignoramento immobiliare**
 [REDACTED] Trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II il [REDACTED]
- **Pignoramento**
 Trascritto a Conservatoria dei registri [REDACTED]

Come riportato nella relazione preliminare, sulla base delle risultanze documentali NON sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter adempiere al proprio incarico, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso presso gli uffici comunali. Presso tali uffici è stato possibile prendere visione dell'autorizzazione a costruire una sopraelevazione licenza n. 8751 prot. 8790 del 24/09/1966.

Vista la domanda presentata in data 20/01/2000 prot. 2041 è stata rilasciata concessione per lavori edili sanatoria art. 13 L. 47/85 (P.E. 8751 del 2000 - Concessione 8751/s del 13/03/2001) per il piano interrato e divisione unità immobiliare al piano terra, vista anche la richiesta di affrancazione uso civico presentata alla R.L. in data 28/09/2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MARINO (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 95.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, superficie convenzionale commerciale mq. 57,71 x 1.600,00 = €. 92.336,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 350,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di €. 4.200,00).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 2.940,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 98.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 92.336,00 + €. 98.000,00) : 2 = €. 95.168,00 arrotondato ad € 95.000,00 che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 155.000,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano primo, superficie convenzionale commerciale mq. 95,00 x 1.650,00 = €. 156.750,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 550,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di €. 6.600,00).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 4.620,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 154.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 156.750,00 + €. 154.000,00) : 2 = €. 155.375,00 arrotondato ad € 155.000,00 che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103**

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 21.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano primo, superficie convenzionale commerciale mq. 95,00 x 1.100,00 = €. 31.141,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 150,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di €. 1.800,00).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 360,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 12.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà



si avrà: $(\text{€ } 31.141,00 + \text{€ } 12.000,00) : 2 = \text{€ } 21.570,50$ arrotondato ad € 21.500,00 che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 4, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 45.300,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano primo, superficie convenzionale commerciale mq. $14,32 \times 1.450,00 = \text{€ } 20.764,00$.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€ 250,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di € 3.000,00).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%

b) sfritto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 3%

d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: € 2.100,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 70.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: $(\text{€ } 20.764,00 + \text{€ } 70.000,00) : 2 = \text{€ } 45.382,00$ arrotondato ad € 45.300,00 che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 16.400,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano primo, superficie convenzionale commerciale mq. $3,31 \times 1.450,00 = \text{€ } 4.799,50$.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€ 100,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di € 1.200,00).

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:



- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
 b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
 c) quota ammortamento: media annua 3%
 d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 840,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 28.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: $(€. 4.799,50 + €. 28.000,00) : 2 = €. 16.399,00$ arrotondato ad € 16.400,00 che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 54.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano primo, superficie convenzionale commerciale mq. 16,60 x 1.500,00 = €. 24.900,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 300,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di €. 3.600,00.

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
 b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
 c) quota ammortamento: media annua 3%
 d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 2.520,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 84.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: $(€. 24.900,00 + €. 84.000,00) : 2 = €. 54.000,00$ che rappresenta il più probabile valore dell'unità immobiliare.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103

Trattasi di un terreno sito nel comune di Marino utilizzato come corte dell'immobile distinto al fg. 18 part. 52.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 52, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: €



4.340,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: terreno con destinazione agricola, superficie convenzionale commerciale mq. 434 x 10,00 = €. 4.340,00. Tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	57,71 mq	1.600,00 €/mq	€ 92.336,00	100,00	€ 95.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	95,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 155.000,00
Bene N° 3 - Magazzino Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	28,31 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 21.500,00
Bene N° 4 - Magazzino Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	14,32 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 45.300,00
Bene N° 5 - Magazzino Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	3,31 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 16.400,00
Bene N° 6 - Garage Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	16,60 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 54.000,00
Bene N° 7 - Terreno Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103	434,00 mq	10,00 €/mq	€ 4.340,00	100,00	€ 4.340,00
Valore di stima:					€ 391.540,00

Valore di stima: € 391.540,00

Valore finale di stima: € 390.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei



servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;

2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"

b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore.

Si precisa che al valore finale di stima, sono state sottratte le spese catastali per la futura redazione dell'accatastamento; pertanto il più probabile valore finale di stima del lotto oggetto di CTU è pari a circa € 390.000,00.

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 05/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione atto notaio R. Jannitti Piromallo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notaio Celeste Giuseppe
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione eredità
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborati grafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie esplicative stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Fine lavori



- ✓ N° 2 Altri allegati - Volture
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure non aggiornate
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure aggiornate post volture
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 3, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 4, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103
Trattasi di un terreno sito nel comune di Marino utilizzato come corte dell'immobile distinto al fg. 18 part. 52.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 52, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del P.R.G. vigente denominata "Zona E"



Prezzo base d'asta: € 390.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 687/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	57,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	28,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.
------------------------------	---

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	14,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	3,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	16,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di una palazzina cielo terra compost da tre piani fuori terra: terra, primo e sottotetto e da un piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

Bene N° 7 - Terreno			
---------------------	--	--	--



Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DEL SASSONE 103		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 52, Qualità Vigneto	Superficie	434,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno sito nel comune di Marino utilizzato come corte dell'immobile distinto al fg. 18 part. 52.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore insieme a figli e relativi familiari.		

