
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlandi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 261.772,50	14

INCARICO

All'udienza del 30/12/2020, il sottoscritto Arch. Orlandi Francesco, con studio in Via Malatesta, 80 - 00049 - Velletri (RM), email francesco.orlandi@yahoo.it, PEC francesco.orlandi@pec.archrm.it, Tel. 328 6955279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, composta dal piano seminterrato, terra e primo oltre una porzione di area esterna, destinata a giardino, attualmente indivisa con la restante porzione di terzi, nel Comune di Marino, facente parte di un comprensorio residenziale con accesso autonomo dalla via pubblica.

Il fabbricato di maggiore consistenza in oggetto, del quale fa parte l'immobile, è in buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'area esterna che risulta comune alle due unità immobiliari, benchè si fa presente solo una è oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione ex art. 567 è completa così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 09/11/2020. Tuttavia come descritto nella relazione preliminare, già in atti della presente procedura esecutiva, a firma del Notaio **** Omissis ****, i diritti posti in vendita sarebbero per l'intera proprietà della Società **** Omissis ****, in quanto nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** Rep. 93471 del 27/07/2006, il Sig. **** Omissis **** quale venditore si riservava unicamente il diritto di abitazione temporaneo per 10 anni fino al 31/07/2016 e non il diritto di usufrutto come riportato sulla nota di trascrizione del pignoramento. Pertanto il pignoramento grava correttamente sulla piena proprietà, mentre la nota di trascrizione del pignoramento, grava per la nuda proprietà a carico della Società **** Omissis **** e l'usufrutto a carico del Sig. **** Omissis ****, mentre sull'atto suddetto era indicato il diritto di abitazione a favore del debitore che si è risolto in data 31/07/2016.

Si precisa però che il CTU ha riportato la titolarità come indicato sull'atto di pignoramento, in quanto eventuali rettifiche alla nota di trascrizione del pignoramento, saranno apportate da chi di competenza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come meglio risulta dalla relazione preliminare, già in atti della presente procedura esecutiva, a firma del Notaio **** Omissis ****, i diritti posti in vendita sarebbero per l'intera proprietà della Società **** Omissis ****, in quanto nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** Rep. 93471 del 27/07/2006, il Sig. **** Omissis **** quale venditore si riservava unicamente il diritto di abitazione temporaneo per 10 anni fino al 31/07/2016 e non il diritto di usufrutto come riportato sulla nota di trascrizione del pignoramento.

Si precisa però che il CTU ha riportato la titolarità come indicato sull'atto di pignoramento, in quanto eventuali rettifiche alla titolarità saranno apportate da chi di competenza.

CONFINI

Il bene di che trattasi confina con la particella 508, 1106 e 348, e restante porzione di villino di proprietà di terzi, della stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	78,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,00 m	1°
Area esterna	798,00 mq	798,00 mq	0,05	39,90 mq	0,00 m	
Cantina e lavanderia	54,00 mq	71,00 mq	0,40	28,40 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				317,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,30 mq		

La consistenza che si riporta nella tabella riepilogativa, rappresenta lo stato attuale dei luoghi con le destinazioni riscontrate al momento dell'accesso avvenuto in data 17 febbraio 2021, alla presenza del debitore esecutato **** Omissis **** che ha permesso l'accesso ed accompagnato il sottoscritto nei rilievi metrici e fotografici, oltre alla presenza del custode nominato, **** Omissis ****.

L'area circostante, di proprietà esclusiva, ma di fatto fusa e confusa con la restante porzione di proprietà di terzi, di catastali mq. 798 compresa l'area di sedime del fabbricato, deriva dalle particelle 26 e 525, censite ancora al catasto terreni ed intestate alla originaria Società **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, il sottoscritto allega le visure storiche dei beni oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	530	503		A7	5	8,5	221 mq	1404,76 €	T-1	
	25	530	504		C2	6	42		182,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sulla base di quanto potuto appurare e verificare, si può esporre che il bene allo stato dei luoghi non corrisponde con le planimetrie catastali in atti. Infatti la porzione di villino in oggetto, oltre ad essere stata fusa con la porzione adiacente di proprietà di terzi al piano terra e primo, è stata anche ampliata di alcune porzioni, tra cui il soggiorno e l'ingresso al piano terra ed una camera al piano primo.

Inoltre anche la stessa area esterna, destinata a giardino, con soprastante ampia piscina in muratura, è fusa e confusa con la restante area di proprietà di terzi. Lo stesso dicasi con il piano S1, che è stato messo in comunicazione con il piano terra ed ampliato.

Per tutte le suddette difformità si può affermare che non sussiste corrispondenza e saranno necessarie opere importanti di trasformazione edilizia, per ricondurre il bene a quanto graficizzato sulle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

L'area circostante, di proprietà esclusiva, ma di fatto fusa e confusa con la restante porzione di proprietà di terzi, di catastali mq. 798 compresa l'area di sedime del fabbricato, deriva dalle particelle 26 e 525, censite ancora al catasto terreni ed intestate alla originaria Società **** Omissis ****, come risulta dalle visure catastali allegare e dall'estratto di mappa in atti. Questa incongruenza, sarà oggetto di rettifica da parte del futuro aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di villino si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, compresa la manutenzione dell'area esterna destinata a giardino e viale di ingresso e manovra.

PARTI COMUNI

L'area esterna così come la porzione di villino oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse con la restante porzione di villino ed area esterna di proprietà di terzi. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà prevedere la divisione di quanto riportato in pignoramento e sulle planimetrie catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di villino si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, compresa la manutenzione dell'area esterna destinata a giardino e viale di ingresso e manovra. In particolare l'abitazione al piano terra e primo è caratterizzata da ottime finiture, sia per quanto riguarda le pavimentazioni, che la scala di collegamento, così come per i bagni e le pareti. Anche gli infissi ed il portone di ingresso sono in buono stato di conservazione, mentre si precisa che al piano primo è installato il parquet nella camere ed al disimpegno, ad eccezione dei bagni. Anche il piano S1, destinato attualmente a cantina e lavanderia con bagno, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile come risulta dal verbale di accesso del 17/02/2021, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1991 al 27/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Sacchetti	04/04/1991	14646	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Fazio Gian Vittore	27/07/2006	93471	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- iscrizione volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 25/07/2007
 Reg. gen. 59322 - Reg. part. 17689
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 500.000,00
 Rogante: Notaio Di Fazio Gian Vittore
 Data: 23/07/2007
- Iscrizione Legale** derivante da atto amministrativo
 Iscritto a Roma il 25/05/2017
 Reg. gen. 24030 - Reg. part. 4078
 Importo: € 1.472.505,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 736.252,50

Il tutto come meglio riportato e precisato sulla certificazione notarile del Notaio **** Omissis **** e sulla relazione preliminare, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto riferito al sottoscritto presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marino, eseguito in data 23 marzo 2021, il bene in esame ricade in zona "territorio agricolo" (L.R. 38/98 - L.R. 8/2000) nonchè in zona sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 (ex L. 1497/39).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto C.T.U. in data 02 marzo 2021 ha inviato richiesta di accesso agli atti via Pec al Comune di Marino, relativamente alle pratiche edilizie riferite al fabbricato, come risultante dal certificato storico catastale nonchè da quanto risulta dalla documentazione esibita dal debitore esecutato.

In data 23 marzo 2021, il sottoscritto, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico, ha potuto accedere agli uffici ed ha potuto prendere visione e copia della documentazione presente nel fascicolo.

In particolare, da quanto potuto osservare preliminarmente ed anche dalla documentazione fornita dal debitore, il fabbricato sarebbe stato oggetto di una prima Licenza Edilizia n°1255 del 03/03/1964, una seconda licenza edilizia in variante n°1255-1 del 22/04/1966 ed una terza Licenza Edilizia n°5817 del 21/11/1967.

Tuttavia si fa presente che per le prime due licenze erano presenti i grafici allegati, ma non corrispondono con il bene in oggetto, mentre per la terza Licenza edilizia sopra descritta, non risultava in atti del Comune il grafico allegato. Tuttavia era presente nel fascicolo un certificato di abitabilità rilasciato dal Comune il 18/11/1968, che richiama l'ultima licenza edilizia sopra meglio descritta, per due unità immobiliari, ma non riguardante il piano S1. A tal proposito si fa presente che il debitore esecutato, al momento dell'accesso, ha fornito un grafico riguardante il progetto in sanatoria per un interrato in base agli articoli 10 e 13 della Legge n°47/85, previo svuotamento del terrapieno, il quale richiedente era il Sig. **** Omissis ****.

Su tale grafico è riportato il timbro della Regione Lazio - Sezione antisismica, Prot. n.38304 del 05/05/1995, ma del quale non esiste nessun riscontro negli archivi cartacei ed informatici del Comune di Marino, almeno per quanto sostenuto dal Dirigente Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - edilizia, Arch. **** Omissis ****.

A seguito di ulteriori approfondimenti e ricerche, il C.T.U. ha effettuato via Pec il giorno 26/05/2021, nuova richiesta per un ulteriore accesso agli atti al Comune di Marino, che previo appuntamento, è avvenuto il 01/06/2021.

Dalle ricerche effettuate e come dichiarato sull'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 27/07/2006 Repertorio n. 93471, il fabbricato è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n°1256/D del 22/04/1966 e successiva variante n°5617 del 21/12/1967, oltre ad un'autorizzazione rilasciata dal Comune di Marino Prot. n°8119 del 26/04/1990 per la realizzazione di un portico, nonchè un certificato di abitabilità del 18/11/1968. In ultimo veniva dichiarato sullo stesso atto di compravendita che "non sono state poste in essere successive opere, rispetto a quanto sopra specificato, che presupponevano il rilascio di autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie, anche in sanatoria".

Tuttavia di tali autorizzazioni edilizie e certificati, previa attenta ed apposita ricerca da parte dell'addetto preposto in archivio, non è stata esibita al sottoscritto alcuna pratica, in quanto non presenti o irrintracciabili nell'archivio dell'Ufficio Tecnico.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto non può fare altro che rimettersi alla documentazione esibita dagli uffici comunali e precisare che per l'immobile, allo stato dei luoghi, non vi è traccia delle autorizzazioni menzionate dall'atto suddetto. Pertanto, considerato che agli atti nulla è emerso di

quanto, a più riprese, cercato, non è possibile da parte di questa CTU, fornire alcuna validità, nè tecnica e nè urbanistica agli stabili in esecuzione. Anche dal punto della eventuale sanatoria edilizia agli atti non sono risultate pratiche intestate agli esecutati.

Di conseguenza le uniche planimetrie risultanti sono quelle catastali, che benchè non probanti, rappresentano ad oggi l'unica rappresentazione grafica di quanto probabilmente autorizzato al piano terra e primo, ad esclusione del piano S1 che, secondo quanto rinvenuto dal debitore, sarebbe dovuto essere stato realizzato in sanatoria con il grafico sopra identificato e che lo scrivente rimette nel fascicolo telematico.

Si fa notare però che l'immobile, allo stato dei luoghi non rispecchia in nessun modo quanto riportato in Catasto; infatti al piano terra sono stati realizzati due ampliamenti di superficie e volume, oltre ad una diversa distribuzione interna, mentre al piano primo è stata realizzata una camera da letto al posto di una falda di copertura. Inoltre tutta la porzione di che trattasi, al piano terra e primo, risulta fusa ed in connessione con l'immobile adiacente di proprietà di terzi.

Infine si può quindi affermare che non è possibile stabilire se vi sia legittimità urbanistica per il bene oggetto di pignoramento. In base a quanto trovato si può affermare di no.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, composta dal piano seminterrato, terra e primo oltre una porzione di area esterna, destinata a giardino, attualmente indivisa con la restante porzione di terzi, nel Comune di Marino, facente parte di un comprensorio residenziale con accesso autonomo dalla via pubblica. Il fabbricato di maggiore consistenza in oggetto, del quale fa parte l'immobile, è in buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'area esterna che risulta comune alle due unità immobiliari, benchè si fa presente solo una è oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 530, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 530, Sub. 504, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 523.545,00

Per determinare il valore di mercato della porzione di villino oggetto della presente, destinato ad abitazione, sito al piano terra e primo oltre al piano S1 destinato a cantina e lavanderia, compresa anche l'area esterna esclusiva catastalmente, ma di fatto fusa e confusa con la restante porzione di proprietà di terzi, tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Marino (RM), il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al metro quadrato, per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Villino ad uso civile abitazione, piano S1, terra e primo, lotto 8 - edificio A, sito nel Comune di Marino (RM), Largo Zaccaria Negroni n°7, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 25, con la particella n°530, subalterno n°503, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 1.404,76 e con la particella n°530, subalterno n°504, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza mq.

42, Rendita € 182,21.

Canone annuo di locazione presunto: € 21.600,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 648,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 3.888,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 432,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 432,00.

Totale spese : € 5.400,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 16.200,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,00%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 16.200,00 : 0,030 = € 540.000,00$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione e la vicinanza con il lago Albano di Castel Gandolfo ed il centro del Comune di Marino.

Superficie omogeneizzata: mq.317,30 x 1.650,00 €/mq = € 523.545,00.

Considerato che i valori di stima derivati con i due metodi di stima come calcolati sono quasi coincidenti, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è il più basso e pari ad € 523.545,00 = (euro cinquecentotrentemilacinquecentoquarantacinque e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°	317,30 mq	1.650,00 €/mq	€ 523.545,00	100,00%	€ 523.545,00
Valore di stima:					€ 523.545,00

Valore di stima: € 523.545,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 261.772,50

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un deprezzamento dal valore di stima così come sopra calcolato, in virtù del fatto che per l'immobile non è stato possibile rinvenire le pratiche presso l'Ufficio Tecnico e le relative Licenze edilizie così come riportate sull'atto del notaio **** Omissis **** del 27/07/2006 e pertanto non è possibile stabilire la regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio. Infatti non sono state rinvenute negli archivi comunali o altro, le pratiche edilizie che possano

confermare la regolarità edilizia, così come per il piano interrato S1, ove non è stata trovata negli archivi comunali alcuna pratica di condono riferita a tale modifica ed inoltre rispetto alle planimetrie catastali in atti, sono stati eseguiti degli ampliamenti senza autorizzazione alcuna.

Infine risulta che il bene oggetto di pignoramento, oltre ad essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia, è fuso e confuso con il bene adiacente di proprietà di terzi, così come l'area esterna destinata a giardino ed a piazzale di accesso e manovra, che risulta totalmente indivisa e sulla quale insiste un'ampia piscina in muratura, che di fatto ricade in parte anche sull'area esterna di proprietà esclusiva dell'immobile adiacente. Inoltre dovranno essere modificati e aggiornati i relativi impianti tecnologici, al fine di rendere autonome le due proprietà.

Per tutte le succitate motivazioni e riscontri, il C.T.U. ha deprezzato il bene di un valore in percentuale pari almeno al 50%, considerando che allo stato dei luoghi, per l'immobile, è impossibile stabilire la regolarità sotto il profilo urbanistico e difficilmente si potrà ricondurre ad uno stato legittimo, in quanto non sono state rinvenute le autorizzazioni edilizie, ed in quanto l'area sulla quale insiste il fabbricato è sottoposta al vincolo paesaggistico.

Occorre anche considerare, che nella percentuale di deprezzamento pari al 50%, sono previste eventuali spese tecniche per aggiornamento pratiche edilizie e catastali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come meglio risulta dalla relazione preliminare, già in atti della presente procedura esecutiva, a firma del Notaio **** Omissis ****, i diritti posti in vendita sono per l'intera proprietà della Società **** Omissis ****, in quanto nell'atto di provenienza del Notaio **** Omissis **** Rep. 93471 del 27/07/2006, il Sig. **** Omissis **** quale venditore si riservava unicamente il diritto di abitazione temporaneo per 10 anni fino al 31/07/2016, ormai scaduto e non il diritto di usufrutto come riportato sulla nota di trascrizione del pignoramento.

Si precisa però che il CTU ha riportato la titolarità (100%), come indicato sull'atto di pignoramento, in quanto eventuali rettifiche alla titolarità saranno apportate da chi di competenza. Inoltre, all'art.4 dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep. 93471 del 27/07/2006, si fa riferimento ad una cifra di € 100,00 che il venditore **** Omissis ****, avrebbe dovuto versare alla società acquirente **** Omissis ****, per ogni giorno in più che avesse detenuto il bene rispetto alla data di cui sopra (31/07/2016), data di consegna dell'immobile.

Di detta cifra non si sa nulla, ne se sia stata versata e ne l'eventuale importo versato e che trattasi di notevole cifra se considerata la data attuale (5 anni), considerato il periodo già decorso (5 anni), rispetto alla data di consegna ipotetica (31/07/2016).

Del relativo importo e della sua gestione, considerando che il Sig. **** Omissis **** è risultato essere il legale rappresentante della stessa società **** Omissis ****, se ne farà carico chi di competenza.

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 21/06/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - Licenze edilizie e grafici
- ✓ Altri allegati - Certificato di abitabilità
- ✓ Altri allegati - Normativa urbanistica : Stralcio PRG
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso agli atti al Comune e ricevute Pec
- ✓ Altri allegati - Ricevuta accesso agli atti al Comune
- ✓ Altri allegati - Grafico domanda di sanatoria
- ✓ Altri allegati - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Ricevute invio relazione creditore precedente
- ✓ Altri allegati - Ricevute invio relazione debitore
- ✓ Altri allegati - Richiesta secondo accesso agli atti al Comune e ricevute Pec

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, composta dal piano seminterrato, terra e primo oltre una porzione di area esterna, destinata a giardino, attualmente indivisa con la restante porzione di terzi, nel Comune di Marino, facente parte di un comprensorio residenziale con accesso autonomo dalla via pubblica. Il fabbricato di maggiore consistenza in oggetto, del quale fa parte l'immobile, è in buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'area esterna che risulta comune alle due unità immobiliari, benchè si fa presente solo una è oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 530, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 530, Sub. 504, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Da quanto riferito al sottoscritto presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marino, eseguito in data 23 marzo 2021, il bene in esame ricade in zona "territorio agricolo" (L.R. 38/98 - L.R. 8/2000) nonchè in zona sottoposta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 (ex L. 1497/39).

Prezzo base d'asta: € 261.772,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.772,50

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Largo Zaccaria, 7, edificio A - Lotto n°8, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 530, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 25, Part. 530, Sub. 504, Categoria C2	Superficie	317,30 mq
Stato conservativo:	La porzione di villino si presenta in buone condizioni di conservazione sia esterne che interne, compresa la manutenzione dell'area esterna destinata a giardino e viale di ingresso e manovra.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, composta dal piano seminterrato, terra e primo oltre una porzione di area esterna, destinata a giardino, attualmente indivisa con la restante porzione di terzi, nel Comune di Marino, facente parte di un comprensorio residenziale con accesso autonomo dalla via pubblica. Il fabbricato di maggiore consistenza in oggetto, del quale fa parte l'immobile, è in buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'area esterna che risulta comune alle due unità immobiliari, benchè si fa presente solo una è oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		