Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 25/2000**

promossa da: ******* Omissis *******

contro: ******* Omissis *******

Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

RELAZIONE PRELIMINARE DEL C.T.U.

o o o o o o o o o

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

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....6
Patti....6
Stato conservativo....6
Parti Comuni....6
Servitù, censo, livello, usi civici....6
Caratteristiche costruttive prevalenti....6
Stato di occupazione....7
Provenienze Ventennali....7
Formalità pregiudizievoli....8
Normativa urbanistica....8
Regolarità edilizia....9
Vincoli od oneri condominiali....11
Stima / Formazione lotti....12
Riserve e particolarità da segnalare....13
Riepilogo bando d'asta....15
Lotto Unico....15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2020 del R.G.E....16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.982.000,00....16

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

INCARICO

In data 04/03/2020, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2020 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) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Si tratta di un immobile composto da un lotto di terreno della superficie di circa mq 1000 (tra coperto e scoperto) con all'interno tre corpi di fabbrica.

Il principale, costituisce una villa ad uso abitativo che si sviluppa su quattro piani di cui uno in parte seminterrato ed avente 12 vani, 7 bagni, e numerosi servizi vari collegati per un totale di 419 mq di superficie utile calpestabile, mq 157 tra porticati e terrazzi.

Un secondo corpo di fabbrica di dimensioni contenute al cui interno si trovano una palestra, una piccola piscina prefabbricata ed un bagno per un totale di mq 30 di superficie utile calpestabile.

Un ultimo piccolo manufatto che ospita un magazzino e la centrale idrica di mq 12 di superficie utile calpestabile.

Completa il tutto un giardino della superficie di mq 696.

Il tutto in posizione centrale a breve distanza dal centro storico di Marino.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marino (RM) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come indicato dal professionista delegato,Notaio Giuseppe Maria CAPARRELLI, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile è attualmente intestato all'esecutata (**** Omissis ****).

La quota di proprietà facente capo all'esecutato e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

La titolarità esatta deriva dall'atto di conferimento in società stipulato dal Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 20/12/2018, repertorio 15911, raccolta 10386.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:
Corso Vittoria Colonna, viale degli Scozzesi, lotto con immobile abitativo riportato in catasto alla particella N. 369, lotto con immobile abitativo riportato in catasto alla particella N. 415, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Fabbricato "A")	415,09 mq	628,76 mq	1,00	628,76 mq	3,30 m	S1/T/1°/2°
Porticati (Fabbricato "A")	37,86 mq	37,86 mq	0,40	15,14 mq	0,00 m	S1/T
Terrazze (Fabbricato "A")	118,98 mq	118,98 mq	0,25	29,75 mq	0,00 m	Vari
Palestra/Piscina (Fabbricato "B")	30,62 mq	41,54 mq	0,60	24,92 mq	2,25 m	Terra
Tettoia (Fabbricato "B")	34,47 mq	34,91 mq	0,40	13,96 mq	2,85 m	Terra
C.I./Deposito (Fabbricato "C")	12,37 mq	15,83 mq	0,60	9,50 mq	2,20 m	Terra
Giardino	696,00 mq	696,00 mq	0,18	125,28 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	847,31 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	847,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto di tre corpi di fabbrica.

Fabbricato "A" (ad uso abitativo), si sviluppa su quattro piani di cui uno seminterrato.

Risulta così articolato:

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

- Piano terra-seminterrato: Cucina, soggiorno, due bagni, cantina, ari accessori e porticato per una superficie utile abitabile di mq 120 (oltre a cantina di mq 14.41 e portico di mq 26.38);
- Piano terra-rialzato: quattro camere, due bagni, portico, terrazzo e vari accessori per una superficie utile abitabile di mq 120 (oltre a terrazzo di mq 18.91 e portico di mq 11.48);
- Piano primo: quattro camere, un bagno, un terrazzo e vari accessori per una superficie utile abitabile di mq 123 (oltre al terrazzo di mq 20.66);
- Piano secondo: Soggiorno/pranzo, cucina, terrazzo e vari accessori per una superficie utile abitabile di mq 56 (oltre al terrazzo di mq 79.41).

Fabbricato "B" (ad uso servizi), si sviluppa su un solo piano terra.

Risulta così articolato:
- Una palestra della superficie calpestabile di mq 14.24, una sala con piscina prefabbricata della superficie calpestabile di mq 11, un bagno e l'ingresso.
Il tutto per una superficie calpestabile di mq 30.62

- Una tettoia per il ricovero delle automobili della superficie calpestabile di mq 34.47.

Fabbricato "C" (ad uso servizi), si sviluppa su un solo piano terra.

Risulta composto di due piccoli ambienti, uno ad uso deposito/magazzino della superficie calpestabile di mq 5.67 ed uno utilizzato come centrale idrica della superficie calpestabile di mq 6.70.

Completa il tutto un giardino avente accesso da entrambe le strade che lo costeggiano, della superficie scoperta di circa mq 696.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1985 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 370, Sub. 501 Categoria A7 Cl.6, Cons. 21 Superficie catastale 676 mq Rendita € 4.067,10 Piano S1-T-1-2 Graffato 502, 503, 504

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	370	501		A7	6	21 vani	676	4.067,10		502, 503, 504

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Corrispondenza catastale

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

Avendo riscontrato difformità sui luoghi rispetto a quanto risultante nella banca dati del Catasto (dovute a modifiche della configurazione interna dei vari vani), ho provveduto io stesso a redigere apposita variazione catastale allineando quindi la planimetria agli atti con quanto risulta nella realtà.

Si allegano Pratica di variazione depositata in catasto, nuova planimetria aggiornata e visura catastale aggiornata.

PRECISAZIONI

Nulla da osservare.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in buono stato.

Si evidenziano però alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali:
- vano scala esterno di accesso al piano rialzato;
- Fabbricato ad uso palestra/piscina che presenta alcune crepe nelle murature portanti;
- alcune tracce di umidità all'interno dell'abitazione.

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.

PARTI COMUNI

Trattandosi di una villa unifamiliare non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato “A” è stato costruito con struttura portante in muratura con solai prefabbricati gettati in opera; la copertura è a falde inclinate, anch'essa costituita da solaio prefabbricato gettato in opera.

Il fabbricato “B” in parte (quella che ospita la palestra e la piscina) è realizzata in muratura ed ha copertura a terrazza il cui solaio è in travetti in cls gettato in opera ed in parte (la tettoia) è realizzato in struttura portante verticale ed orizzontale in travi di legno; la copertura è ad una falda inclinata.

Il fabbricato “C”, è realizzata in muratura ed ha copertura ad una falda inclinata il cui solaio è in travetti in cls gettato in opera.

Il Tutto si presenta generalmente in buono stato manutentivo ad eccezione della porzione di fabbricato ove sono collocati palestra e piscina che presenta alcune crepe di carattere strutturale dovute ad un probabile cedimento della muratura (vedere in proposito documentazione fotografica allegata).

Relativamente alle finiture interne, è da far rilevare che il fabbricato principale ad uso abitativo è caratterizzato da rifiniture di alta qualità.

Infatti è stato fatto uso di pavimenti in parquet, di marmi, ceramiche, sanitari ed infissi di qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 20/12/2018
Scadenza contratto: 31/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è attualmente abitato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai suoi familiari in virtù di un contratto di locazione stipulato con la soc. **** Omissis **** (precedente proprietaria dell'immobile) in data 05/12/2018 e registrato telematicamente il 20/12/2018 al N. 005675 - serie 3T.

Il contratto è previsto della durata di anni sei a far data dal 01/01/2019 al 31/12/2024.

La durata potrà essere prorogata di ulteriori sei anni qualora il locatore non eserciti la facoltà di diniego al rinnovo.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

La cronologia dei passaggi di proprietà susseguitisi nell'arco degli ultimi venti anni è la seguente:

- Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** (deceduto il 21/09/1985) depositata in data 30/04/1993 all'Ufficio del Registro di Albano Laziale al N. 14, Volume 396, tramite la quale, diveniva proprietaria degli immobili pignorati la sig.ra **** Omissis ****. eredità successivamente accettata con atto Notaio Paolo Pistilli di Roma in data 22/12/2010, repertorio 29801, raccolta 7796.

- Atto di vendita redatto dal Notaio Paolo Pistilli di Roma in data 22/12/2010, repertorio 29801, raccolta 7796.

- Atto di conferimento in società redatto dal Notaio fabio Orlandi di Roma in data 20/12/2018, repertorio 15911, raccolta 10386.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità ad oggi presenti riguardano prevalentemente la presente procedura giudiziaria.
Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 17312 Registro Generale 73771; Pubblico ufficiale PISTILLI PAOLO Repertorio 29802/7797 del 22/12/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 8250 del 04/06/2014 (MODIFICA DELLA DURATA).

TRASCRIZIONE del 13/02/2020 - Registro Particolare 4635 Registro Generale 6593; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6062 del 29/11/2019; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui sorge il fabbricato contenente le unità in esame, relativamente al PRG comunale, è situata in zona B - Zona di Completamento (zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale), sotto zona B1-B2 (aree pressoché sature).

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per tale zona prescrivono quanto segue: L'attuazione avverrà con PUA, con IT 54.00 mc/mq ed altezza massima 17.50 m; in assenza di PUA l'edificazione avverrà con intervento diretto con i seguenti limiti e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità max 3.00 mc/mq
- altezza massima 14.50 (su tale altezza non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra o tre piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative).
- gli spazi liberti devono essere sistemati a giardini...
- sono vietate costruzioni accessorie
- non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde
- distanza minima dai confini 5.00 m
- omissis...

Ad oggi, il lotto risulta completamente edificato e saturo.

Sull'area ove è collocato l'immobile, infine, gravano i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico
- Vincolo Archeologico
- Vincolo Sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si premette che presso il Comune di Marino le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato; in caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse da quelle fornite.

Conseguentemente, quanto quì riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

Dalla documentazione acquista presso il Comune di Marino, pertanto si è appurato quanto segue:

A) La costruzione del fabbricato principale (Fabbricato "A") è stata iniziata in data antecedente al 1963 (non è stato reperito alcun titolo abilitativo in merito).

B) Successivamente, per lo stesso edificio, per l'esecuzione di un ampliamento, è stata rilasciata la Licenza N. 1326 del 26/07/1963.

Da tale pratica si apprende che la porzione preesistente di fabbricato era composta da tre piani (Seminterrato ad uso cantine, rialzato e primo ad uso abitativo) delle dimensioni di m 13.68 x 8.15 ciascuno.

L'ampliamento prevedeva la realizzazione di un portico al piano rialzato e di una ulteriore porzione abitativa al piano primo (al di sopra del portico stesso).

L'ampliamento era previsto delle dimensioni di m 5.40 x 13.58 in ciascun piano.

Nei grafici progettuali si nota inoltre la presenza di un secondo piccolo corpo di fabbrica accessorio, dichiarato come preesistente (l'attuale porzione del Fabbricato "B" che ospita la palestra e la piscina).

C) Per un ulteriore ampliamento con sopraelevazione del fabbricato principale (Fabbricato "A"), è stata successivamente rilasciata la Concessione Edilizia N. 12207 del 28/11/1989.

Questa è stata rilasciata e ritenuta valida però, solo alle seguenti prescrizioni:

- che prima dell'inizio dei lavori doveva essere presentata al Comune la documentazione di cui alla legge 373/76;
- che prima dell'inizio dei lavori doveva essere acquisita e presentata al Comune l'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile;
- che prima dell'inizio dei lavori doveva essere presentata al Comune l'autorizzazione definitiva del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali;
- che fossero state mantenute le destinazioni d'uso dei locali come da progetto approvato e come prescritto dall'atto d'obbligo stipulato con il Comune di Marino con atto redatto dal Segretario comunale in data 23/11/1989, repertorio 7904 (sala pluriuso, magazzino e lavanderia al piano seminterrato ed abitazione ai piani rialzato, primo e secondo).

D) Nel 1990 (il giorno 30/03/1990, al protocollo N. 8021) è stata depositata richiesta di autorizzazione in variante alla precedente Concessione Edilizia che, però, in mancanza dell'invio della documentazione integrativa richiesta dal Comune, non ha avuto seguito e non ne è scaturito il rilascio di alcun titolo autorizzativo.

E) Il giorno 07/08/1997, al protocollo N. 4924 è stata depositata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per opere eseguite in difformità della Concessione Edilizia rilasciata.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

A detta istanza è seguita in data 17/10/1997, protocollo 23029, la richiesta di sostituzione dei grafici progettuali.

Anche in questo caso, in mancanza dell'invio della documentazione integrativa richiesta dal Comune, la pratica non ha avuto seguito e non ne è scaturito il rilascio di alcun titolo autorizzativo.

F) In data 01/04/2004 al protocollo N. 14500, è stata depositata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 per la regolarizzazione di una superficie utile di mq 2.40 ed una superficie non residenziale di mq 7.82, la cui collocazione e caratterizzazione non è stata meglio specificata.

Questa pratica è ancora in corso di definizione in quanto la documentazione ancora mancante, nonché quella ulteriormente richiesta del Comune, non è ancora stata depositata.

G) Infine, in data 21/12/2010, al protocollo N. 69309 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività (DIA) per la realizzazione:

1) di una tettoia in legno, con struttura formata da pilastri, travi e perlinatura, tutti in legno e copertura a tegole;
2) di un manufatto in muratura con copertura a tegole (locale tecnico).

Dall'esame della suddetta documentazione reperita presso gli uffici comunali e dal raffronto tra i grafici progettuali e la situazione realmente constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano diverse difformità.

Tali difformità sono:

Per il Fabbricato "A" (fabbricato principale ad uso abitativo):

1) relativamente alla Concessione Edilizia N. 12207 del 28/11/1989, della documentazione integrativa necessaria a consentire l'inizio dei lavori (vedere il precedente punto C), presso gli uffici comunali non se ne è trovata traccia.

2) dalla descrizione fatta relativamente allo stato attuale del fabbricato e dalla visione dei grafici progettuali approvati ed allegati alla Concessione Edilizia N. 12207/89, la prescritta destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, non è stata mantenuta, contrariamente agli obblighi assunti con il citato atto d'obbligo del 23/11/1989, repertorio 7904 (vedere il precedente punto C);

3) dall'esame del progetto approvato, risulta che l'ultimo piano del Fabbricato "A" doveva essere interamente coperto a falde inclinate (comprese le superfici a terrazza) mentre in realtà, oggi la copertura è limitata alla sola parte abitativa;

4) la sistemazione interna dei vari ambienti non corrisponde ai grafici progettuali approvati.

Per i Fabbricati "B" (fabbricato accessorio con palestra, piscina e tettoia) e "C":

Come anche specificato nella relazione di asseverazione del tecnico progettista che ha redatto la DIA, le opere erano soggette alla normativa nazionale e regionale vigente in materia (tra queste, la

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

normativa antisismica) e insistevano su area assoggettata ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (come detto in precedenza, nel caso in esame, si tratta di vincoli paesaggistici ed archeologici).

Agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale, non vi è traccia né del Nulla Osta antisismico che doveva essere rilasciato dal Genio Civile, né dei Nulla Osta Paesaggistico ed Archeologico rilasciati rispettivamente da Regione e Ministero competenti.

Da quanto sopra si desume che la situazione autorizzativa è a dir poco allarmante:

risultano infatti regolari il solo fabbricato "B", limitatamente alla porzione con palestra e piscina e parte del fabbricato "A", limitatamente alle parti autorizzate nel 1963 (tre piani anziché quattro ed i soli piano rialzato e primo ad uso abitativo).

Riguardo agli ampliamenti e alla sopraelevazione del fabbricato "A", la tettoia (fabbricato "B") e il fabbricato "C", in mancanza dei Nulla Osta antisismici, paesaggistici ed archeologici (separati per ogni pratica edilizia), questi sono da ritenersi realizzati abusivamente.

Relativamente a Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico. Idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio; pertanto non vi sono né vincoli né 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 comfort, 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.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

E' stato deciso di trattare i beni in un unico lotto in quanto l'immobile non si presta ad essere diviso in più porzioni senza interventi edilizi dagli elevati costi.

Per i motivi suesposti, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marino (RM) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2.

Si tratta di un immobile composto da un lotto di terreno della superficie di circa mq 1000 (tra coperto e scoperto) con all'interno tre corpi di fabbrica.

Il principale, costituisce una villa ad uso abitativo che si sviluppa su quattro piani di cui uno in parte seminterrato ed avente 12 vani, 7 bagni, e numerosi servizi vari collegati per un totale di 419 mq di superficie utile calpestabile, mq 157 tra porticati e terrazzi.

Un secondo corpo di fabbrica di dimensioni contenute al cui interno si trovano una palestra, una piccola piscina prefabbricata ed un bagno per un totale di mq 30 di superficie utile calpestabile.

Un ultimo piccolo manufatto che ospita un magazzino e la centrale idrica di mq 12 di superficie utile calpestabile.

Completa il tutto un giardino della superficie di mq 696.

Il tutto in posizione centrale a breve distanza dal centro storico di Marino.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 22, Part. 370, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con sub 502, 503, 504.

Valore di stima del bene: € 2.203.006,00.

Nella effettuazione della stima, si è tenuto conto:

- dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate), da cui si evince che i prezzi delle abitazioni civili ubicate in zona oscillano da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 2.200,00 al metro quadrato di superficie lorda;

- dei prezzi di immobili presenti in zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato dai quali si è appreso che nella zona i prezzi medi sono di circa 2.200,00 €/mq (con punte che arrivano anche a 3.200,00€/mq) mentre nella stessa via ove è ubicato l'immobile in esame i prezzi medi sono di circa 2.450,00€/mq (con punte che arrivano anche a 3.350,00 €/mq).

Dalle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene da stimare (collocazione molto centrale, rifiniture di alta qualità, ecc.), si è quindi stabilito che lo stesso possa essere valutato in 2.600,00 €/mq di superficie lorda.

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marino (RM) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2	847,31 mq	2.600,00 €/mq	€ 2.203.006,00	100,00%	€ 2.203.006,00
				Valore di stima:	€ 2.203.006,00

Valore di stima: € 2.203.006,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

***Valore finale di stima:* € 1.982.000,00**

Considerata la situazione urbanistica del bene che presenta porzioni di immobili da considerarsi realizzate abusivamente, si rende necessario procedere ad una riduzione del valore di stima (effettuato sul presupposto che l'immobile fosse completamente in regola) in modo tale da tenere conto sia della difformità, sia degli ipotetici costi per procedere alla regolarizzazione (quando possibile) o al ripristino della situazione regolare, nonché all'eventuale sanzione da corrispondere in conseguenza degli abusi.

Nel caso specifico, si ritiene di dover apportare una riduzione pari al 10% del valore calcolato e quindi di € 220.300,00.

Di conseguenza il valore finale da considerare è di € 2.203.006,00 - 220.300,00 = € 1.982.706,00 che si **arrotonda ad € 1.982.000,00.**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Copia della relazione preliminare è stata regolarmente inviata alle parti (le relative ricevute di invio sono riportate in allegato alla presente).

Al momento della stesura della versione definitiva, allo scrivente non è pervenuta alcuna nota dalle parte riguardante osservazioni alla CTU cui dare risposta.

Lanuvio, li 13/11/2020

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA N° 6858 PAOLO MOSCONI LANUVIO

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Variazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Varie

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa ubicata a Marino (RM) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2.

Si tratta di un immobile composto da un lotto di terreno della superficie di circa mq 1000 (tra coperto e scoperto) con all'interno tre corpi di fabbrica.
Il principale, costituisce una villa ad uso abitativo che si sviluppa su quattro piani di cui uno in parte seminterrato ed avente 12 vani, 7 bagni, e numerosi servizi vari collegati per un totale di 419 mq di superficie utile calpestabile, mq 157 tra porticati e terrazzi.
Un secondo corpo di fabbrica di dimensioni contenute al cui interno si trovano una palestra, una piccola piscina prefabbricata ed un bagno per un totale di mq 30 di superficie utile calpestabile.
Un ultimo piccolo manufatto che ospita un magazzino e la centrale idrica di mq 12 di superficie utile calpestabile.
Completa il tutto un giardino della superficie di mq 696. Il tutto in posizione centrale a breve distanza dal centro storico di Marino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 370, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con i sub 502, 503, 504.
Destinazione urbanistica:
L'area in cui sorge il fabbricato contenente le unità in esame, relativamente al PRG comunale, è situata in zona B - Zona di Completamento (zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale), sotto zona B1-B2 (aree pressoché sature).
Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG per tale zona prescrivono quanto segue: L'attuazione avverrà con PUA, con IT 54.00 mc/mq ed altezza massima 17.50 m; in assenza di PUA l'edificazione avverrà con intervento diretto con i seguenti limiti e prescrizioni: - indice di fabbricabilità max 3.00 mc/mq - altezza massima 14.50 (su tale altezza non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra o tre piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative). - gli spazi liberti devono essere sistemati a giardini... - sono vietate costruzioni accessorie - non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde - distanza minima dai confini 5.00 m - omissis...
Ad oggi, il lotto risulta completamente edificato e saturo.
Sull'area ove è collocato l'immobile, infine, gravano i seguenti vincoli: - Vincolo Paesaggistico - Vincolo Archeologico - Vincolo Sismico

Prezzo base d'asta: **€ 1.982.000,00**

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0

Geom. Paolo Mosconi – via Stampiglia N. 51-53 - 00075 - Lanuvio (Roma)
tel. 06.9278.426 - cell. 393.8272.010 – 335.6386.250 – fax 06.233.221.782
e-mail: paolomosconi@tiscali.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.982.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marino (RM) - Corso Vittoria Colonna n. 77, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 370, Sub. 501, Categoria A7, Graffato con i Sub 502, 503, 504	**Superficie Ragguagliata**	847,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in buono stato. Si evidenziano però alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali: - vano scala esterno di accesso al piano rialzato; - Fabbricato ad uso palestra/piscina che presenta alcune crepe nelle murature portanti; - alcune tracce di umidità all'interno dell'abitazione. Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile composto da un lotto di terreno della superficie di circa mq 1000 (tra coperto e scoperto) con all'interno tre corpi di fabbrica. Il principale, costituisce una villa ad uso abitativo che si sviluppa su quattro piani di cui uno in parte seminterrato ed avente 12 vani, 7 bagni, e numerosi servizi vari collegati per un totale di 419 mq di superficie utile calpestabile, mq 157 tra porticati e terrazzi. Un secondo corpo di fabbrica di dimensioni contenute al cui interno si trovano una palestra, una piccola piscina prefabbricata ed un bagno per un totale di mq 30 di superficie utile calpestabile. Un ultimo piccolo manufatto che ospita un magazzino e la centrale idrica di mq 12 di superficie utile calpestabile. Completa il tutto un giardino della superficie di mq 696. Il tutto in posizione centrale a breve distanza dal centro storico di Marino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: MOSCONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1deba343180197842d7db3bbff4f7be0