

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 304/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	12

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 .....	21
Stima / Formazione lotti.....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Cavour 5 - 00035 - Olevano Romano (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 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 Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 18, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Appartamento composto da soggiorno con cucina a giorno, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi, una piccola loggia e un terrazzo, che sviluppano superfici nette (calpestabili) di mq 69,5 interni e 20,5 mq esterni, per complessivi 88 mq di superficie commerciale, in ottimo stato di conservazione.

Contraddistinto dal numero di interno 10(dieci), è posto al piano primo di un edificio di due livelli fuori terra ed uno interrato, precisamente nella porzione corrispondente al civico 6 di Via A. De Gasperi, vi si accede a mezzo di scala a giorno esterna.

Ha fronte principale su Via A, De Gasperi, si affaccia posteriormente su aree interne, confina con appartamenti interno 9 da un lato e interno 11 dall'altro.

Il fabbricato con sviluppo di due piani fuori terra e di uno interrato costruito tra il 2002 e il 2004 si colloca nell'area residenziale periferica nord-occidentale del tessuto urbano compresa tra il centro e l'area cimiteriale, non lontano dalle principali direttrici viarie urbane. La posizione è tale da non risultare distante dal centro e dai principali servizi. La zona è ben servita da autolinee extraurbane per il collegamento con i comuni limitrofi e Roma. La stazione ferroviaria sulla linea Roma Pescara dista circa 4.0 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

cfr. Allegati 1; 2 e 3.1;

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Box al piano seminterrato di stesso edificio di "Bene 1" con collegamento pedonale dagli spazi comuni del piano terra e carrabile da passo su stessa via snc (probabile n. 10).

Contraddistinto dal numero di interno 18, ha accesso da corsia interna e presenta consistenza catastale di mq 18 con altezza interna di 2.70 m.

Confina con spazi comuni(corsia di manovra, corridoio di accesso e scala di di collegamento) su tre lati e il restante con il box interno 17

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

cfr. Allegati 1; 2 e 3.3

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

cfr. Allegato 4

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

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)

cfr. Allegato 4

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Distacco su Via A, De Gasperi, sul fronte principale, aree condominiali sul fronte posteriore, appartamenti di interno 9 da un lato e interno 11 dall'altro.

cfr. Allegato 3.1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Confina con spazi comuni per tre lati, in senso orario, rispettivamente con corsia di manovra, con corridoio di accesso pedonale, scala di collegamento e per il restante con il box interno 17, (cfr. Allegato 3.3)

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,53 mq	81,52 mq	1	81,52 mq	3,30 m	1
Balcone scoperto 1	7,58 mq	8,88 mq	0,25	2,22 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto 2	4,98 mq	5,87 mq	0,25	1,47 mq	0,00 m	1
Loggia	2,08 mq	2,68 mq	0,4	1,07 mq	2,80 m	1
Terrazza al piano	5,89 mq	6,24 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	1
** per Approssimazione all'intero come da norma	0,16 mq	0,16 mq	1	0,16 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'abitazione si riporta l'altezza di m. 3.30 rappresentativa della media di min. 2,80 e max 3.84 rilevate.

\*\* La Superficie commerciale è regola esprimerla in cifra intera, ottenuta per approssimazione per difetto o per eccesso dei decimali della sommatoria delle superfici omogenee risultanti da calcolo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

cfr. Allegato 3.3

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2003 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 153 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 30 60 Reddito dominicale € 36.720,00 Reddito agrario € 19.890,00
Dal 11/07/2003 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 679 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 30 60
Dal 10/10/2003 al 29/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 14/04/2004 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 16/06/2016 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 516,46 Piano 1
Dal al 16/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 516,46 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ultimo indirizzo catastale risultante: VIA DEI CAOLINI n. SNC Edificio B Interno 10 Piano 1.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 29/09/2003 Pratica n. 897408 in atti dal 29/09/2003 COSTITUZIONE (n. 8644.1/2003);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2004 Pratica n.RM0696118 in atti dal 29/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.64023.1/2004);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/06/2016 Pratica n.RM0381219 in atti dal 16/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 105326.1/2016);
- SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicate il 09/11/2015.

Alla particella sono correlate i seguenti Mappali Terreni:

Codice Comune E924 - Foglio 3 - Particella 679

Codice Comune E924 - Foglio 3 - Particella 695

originate dalla Particella 153 di stesso Foglio per frazionamento dell'11/07/2003 Pratica n. 247988 in atti del Catasto dal 11/07/2003 (n.5093.1/2003)

cfr. Allegato 5.1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2003 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 153 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 30 60 Reddito dominicale € 36.720,00 Reddito agrario € 19.890,00
Dal 11/07/2003 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 679 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 30 60
Dal 10/10/2003 al 29/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Piano S1
Dal 14/04/2004 al 10/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Piano S1
Dal 16/06/2016 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 17,97

		Piano S1
Dal al 16/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 679, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 17,97 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ultimo indirizzo catastale risultante: VIA DEI CAOLINI n. SNC Edificio B Interno 10 Piano 1.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 29/09/2003 Pratica n. 897408 in atti dal 29/09/2003 COSTITUZIONE (n. 8644.1/2003);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2004 Pratica n.RM0696118 in atti dal 29/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.64023.1/2004);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/06/2016 Pratica n.RM0381219 in atti dal 16/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 105326.1/2016).

Alla particella sono correlate i seguenti Mappali Terreni:

Codice Comune E924 - Foglio 3 - Particella 679

Codice Comune E924 - Foglio 3 - Particella 695

originate dalla Particella 153 di stesso Foglio per frazionamento dell'11/07/2003 Pratica n. 247988 in atti del Catasto dal 11/07/2003 (n.5093.1/2003)

cfr. Allegato 5.2

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	679	10		A2	2	5 vani	86 mq	516,46 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, rilevando la seguente difformità alla planimetria:

- Spostamento della muratura d'ambito tra la camera che affaccia sulla loggia e la loggia stessa, che comporta un incremento della superficie lorda di 1,62 mq e consequenzialmente della superficie catastale da mq 86 a mq 88 dell'unità immobiliare (cfr. Allegato 3.2; Allegato 6.1).

L'aggiornamento catastale richiede presentazione di denuncia Docfa di variazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	679	18		C6	2	12 mq	15 mq	17,97 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, rilevando la seguente difformità alla planimetria:

- diversa sagoma del perimetro dello spazio interno, a seguito di adozione di tramezzature di diverso spessore che lasciano a vista gli elementi strutturali (pilastri) diversamente rappresentati inclusi nella muratura a confine con il corridoio;

- spostamento della parete di fondo fino a coincidere con il profilo della chiusura della scala circolare.

Variazioni queste che hanno comportato un aumento della superficie lorda e della consistenza catastale dell'unità immobiliare. (cfr Allegati 3.3, 3.4, 3.5 e Allegato 6.2)

L'aggiornamento catastale richiede presentazione di denuncia Docfa di variazione, acquisito il titolo di legittimazione.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

Per l'immobile in oggetto, in Pignoramento è riportato l'indirizzo STRADA COMUNALE LOC. VALLE MELELLA SNC. Tale localizzazione corrisponde a quella dell'originale riferimento Toponomastico riportato nella planimetria catastale variato in visura catastale in VIA COMUNALE CAOLINI n.SNC, divenuto VIA DEI CAOLINI n.SNC a seguito di variazione toponomastica del 16/06/2016, pratica n. RM0381224 derivante da aggiornamento ANSC,n. 105331.1/2016, quale rimane censito l'immobile in catasto ed attualmente corrispondente a VIA ALCIDE DE GASPERI N.6.[cfr visure storiche catastali (Allegati 5.1 e 5.2) e Titoli edilizi (allegato 9.1)]

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Stesse considerazioni di "Bene 1"

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Ottimo per i locali interni.

Buono complessivamente per gli esterni interessati in minima parte da: un limitato distacco dell'intonaco dallo sporto di gronda anteriore; piccole zone di tinteggiatura dei balconi degradate per lo scorrimento delle acque meteoriche; il deterioramento delle superfici esterne delle persiane posteriori, per cui necessitano di minimi e puntuali interventi di manutenzione.

(cfr. Allegato 12 - Documentazione fotografica)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Da ritenersi molto buono. Ambiente asciutto.

(cfr. Allegato 12 - Documentazione fotografica)

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Ingresso pedonale e vialetto di accesso al piano terra, scala esterna di collegamento e spazi distributivi ai piani strettamente riconducibili alla porzione di fabbricato corrispondente al al civico 6.

Ingresso carrabile, rampa e corsie che conducono ai box al piano interrato, gli impianti o parti di essi a servizio dell'intero edificio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Sono da annoverare tra le parti comuni l'ingresso pedonale e vialetto di accesso al piano terra dal civico 6, scala esterna di collegamento e tutti gli spazi distributivi ai piani strettamente riconducibili alla porzione di fabbricato corrispondente al al civico 6.

Inoltre condivisi con il resto dell'organismo edile: l'ingresso carrabile, la rampa e le corsie di manovra interne ed esterne, gli impianti o parti di essi a servizio dell'intero edificio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Non sono stati rinvenuti per il compendio, servitù , non derivanti dall'esistenza di parti comuni e dall'uso delle stesse e degli impianti a servizio dell'edificio.

Non sono stati rilevati censo, livello e usi civici gravanti sul bene in oggetto, o per l'edificio di appartenenza.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

come "Bene n. 1"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

L'appartamento è inserito in un edificio realizzato con struttura intelaiata e fondazioni in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento, copertura a falde inclinate, e tompagni esterni in laterizio rifiniti esternamente con intonaco e tinteggiatura.

In particolare esso presenta:

- Altezza interna variabile per la presenza dei solai di copertura inclinati con valori da 2.80 a 3.84 in corrispondenza del colmo.
- Pareti interne e soffitti: rivestiti con intonaco al civile tinteggiato; condizioni ottime;
- Pavimentazione interna: monocromatica, in gres porcellanato di grande formato uniforme per tutti gli ambienti; condizioni ottime;
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ceramiche, in ottime condizioni;
- pavimentazione dei balconi in clinker ceramico in buone condizioni;
- Infissi esterni: con anta al battente in legno lamellare e vetrocamera a doppio vetro in ottime condizioni; chiusura esterna con persiane, quelle del bagno e camera su balcone da ristrutturare;
- infissi interni: porte tamburate, imitazione legno, con anta al battente, in ottime condizioni;
- impianto elettrico, citofonico e TV: sottotraccia, funzionanti. Apparentemente in ottimo stato, conformità non accertata;
- impianto idrico: sottotraccia, funzionante; Apparentemente in ottimo stato; conformità non accertata;
- impianto di riscaldamento: autonomo a radiatori con terminali in alluminio; apparentemente in ottimo stato; conformità non accertata;

- impianto di raffrescamento e condizionamento: solo per il soggiorno con un sistema monosplit; apparentemente in ottimo stato; conformità non accertata.

(cfr. Allegato 12 - Documentazione fotografica)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Il bene è inserito nello stesso fabbricato di "Bene 1" per cui valgono le considerazioni generali già per esso espresse e a cui espressamente si rimanda.

con eccezione, nello specifico per:

- Altezza interna: m 2.70;
- Pareti interne: rifinite ad intonaco tinteggiato, lasciando in vista travi e pilastri; in ottime condizioni;
- Soffitti: con struttura in vista dei pannelli in cemento: condizioni ottime;
- Pavimentazione interna: cemento industriale; condizioni ottime;
- Infissi esterni: porta basculante in lamiera di acciaio zincata, in ottime condizioni;
- impianto elettrico: esterno in tubazioni e scatole di protezione in materiale termoplastico, funzionante. Apparentemente in ottimo stato, conformità non accertata;
- impianto idrico: il locale ospita un impianto di sovrelevazione, funzionante; Apparentemente in ottimo stato; conformità non accertata.

(cfr. Allegato 12 - Documentazione fotografica)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato dal DEBITORE Sign. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi familiari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

come "Bene n. 1"

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GAGLIONE ANGELO sede Roma	14/04/2004	98958	9739
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Servizi P.I. di ROMA 2	15/04/2004	12176	19416
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

cfr. Allegato 4

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GAGLIONE ANGELO sede Roma	14/04/2004	98958	9739
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate - Servizi P.I. di ROMA 2	15/04/2004	12176	19416
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

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.

cfr. Allegato 4

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA 2 il 14/04/2024  
Reg. gen. 19483 - Reg. part. 2898  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Gaglione Angelo  
Data: 14/04/2004  
N° repertorio: 98959  
N° raccolta: 9740

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agenzia Entrate - Servizio P.I. di ROMA 2 il 05/08/2024  
Reg. gen. 48079 - Reg. part. 35555  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

cfr. Allegati 7 e 8

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a ROMA 2 il 14/04/2024  
Reg. gen. 19483 - Reg. part. 2898  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Gaglione Angelo  
Data: 14/04/2004  
N° repertorio: 98959  
N° raccolta: 9740

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agenzia Entrate - Servizio P.I. di ROMA 2 il 05/08/2024  
Reg. gen. 48079 - Reg. part. 35555  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

come "Bene n. 1"  
cfr Allegati 7 e 8

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e così l'intero fabbricato di cui è parte, ricade in zona "B" sottozona "B2" di COMPLETAMENTO del vigente P.R.G. del Comune di Marcellina

Le aree nella sottozona "B2" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 1.5 mc/mq;
- altezza massima (H) = 7,50 mt.(max 2 piani);
- distacco dai confini (DC) = 5,00 mt.;

- distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
  - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 3,00 mt.;
- quali previsti in accordo ai disposti dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Il lotto di pertinenza, per gli indici sopradetti, non conserva ulteriori potenzialità edificatoria.

E' sottoposto al seguente Regime Vincolistico:

- Parchi Lucretili;
- L.431/85, Vincolo Paesaggistico;
- R.D. 3267/23, Vincolo idrogeologico;
- L. 64/74, Sismico;
- D.Lgs.42/04 (ex L.1497/39), Tutela delle bellezze Naturali.

Classificazione sismica: zona sismica 3.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Come "Bene n. 1".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato in ottemperanza a:

- Concessione Edilizia nr 05 del 25/01/2002;
- Permesso per Costruire nr 48 del 21/05/2002 (Voltura CE nr 05/2002);
- Concessione Edilizia Integrativa nr 84 del 31/07/2002 (a C.E. nr.5/2001 e nr.48/2002 - recepimento N.O. Paesaggistico);
- Permesso per Costruire nr 25 del 19/04/2004 (Variante in C.O. al fabbricato "A"), per tutte cfr. Allegato 9.1

Non è stata riscontrata certificazione di abitabilità/agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste piena corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto assentito (cfr. Allegato 9.3). Il confronto, come evidenziato dalla sovrapposizione dei due nel grafico rp.02 di allegato 3, ad una sostanziale coincidenza contrappone lo spostamento del tratto di muratura d'ambito tra la camera e la loggia con conseguente aumento della superficie utile e del corrispondente volume.

Tale spostamento, registrato di 54 cm, produce le seguenti variazioni:

Superficie lorda = SL= + 1,62 mq = incremento del 2,2%

Superficie utile = Sn= + 1,50 mq = incremento del 2,2%

Volume lordo = Vol.  $1,62 \times 3.30h = 5.346$  mc incremento del 2,2%,

Ricadendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs.42/04), agli effetti del comma 2 dell'art 43-ter DPR 380/01

le irregolarità geometriche rilevate non costituiscono tolleranze esecutive di cui all'art.1-bis.

Pertanto l'abuso, rientra nella casistica della parziale difformità al titolo, ai sensi della L.R.Lazio 30/07/2025 n.12, sanabile secondo l'istituto del Salva casa.

La sanatoria è oltremodo vincolata al parere favorevole dell'autorità competente di tutela del vincolo, che se di diverso pronunciamento dovrà procedersi all'abbattimento e ripristino dello stato legittimo.

Il titolo si perseguirà con SCIA in sanatoria e allo stesso si dovrà dar seguito all'aggiornamento del catasto con apposita denuncia Docfa.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come "Bene n. 1"

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste piena coincidenza dello stato dei luoghi con quanto assentito. Il confronto, come evidenziato dalla sovrapposizione dei due stati nell'allegato grafico rp.05, mette in risalto una diversa giacitura delle murature

d'ambito confinanti con il percorso di accesso pedonale, con le scale di collegamento al piano superiore e con il box adiacente, con conseguente aumento della superficie utile della superficie e consistenza catastale.

Tale ampliamento corrispondono le seguenti consistenze:

Sup. utile = 15,21 mq inferiore a 18.02(\*) mq di progetto (cfr: Allegato 9.4; Allegati 3.3; 3.4 e 3.5);

Sup. lorda = 17,00 mq

Ricadendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico (D.Lgs.42/04), agli effetti del comma 2 dell'art 43-ter DPR 380/01

le irregolarità geometriche rilevate non costituiscono tolleranze esecutive di cui all'art.1-bis.

Pertanto l'abuso, rientra nella casistica della parziale difformità al titolo, ai sensi della L.R.Lazio 30/07/2025 n.12, sanabile secondo l'istituto del Salva casa.

La sanatoria è oltremodo vincolata al parere favorevole dell'autorità competente di tutela del vincolo, che se di diverso pronunciamento dovrà procedersi all'abbattimento e ripristino dello stato legittimo.

Il titolo si perseguirà con SCIA in sanatoria e allo stesso si dovrà dar seguito all'aggiornamento del catasto con apposita denuncia Docfa.

-----

(\*) quantità riportata a mano sul grafico di concessione, molto probabilmente un mero errore paradossalmente non compatibile con le grandezze generali espresse indicate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI, INTERNO 10, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 163,14

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 805,91

Il bene fa parte del denominato "Condominio Valle Melella 0010 Marcellina).

Dai Tabulati (Allegato 11) risulta per l'esercizio dell'anno 2025 in previsione una spesa totale di € 2.730,00 di cui € 163,19 di spettanza dell'appartamento int. 10 esecutato. Le due rate ad oggi maturate sono insolte (sic amministratore).

Il consuntivo dell'esercizio 2024 denuncia per lo stesso un insoluto di € 642,72.

Totale spese = 136,19 + 642,72 = € 805,91

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI , INTERNO 18, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Compresi in quanto specificato per "Bene 1".

cfr Allegato 10.

---

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Ricadono nel presente procedimento esecutivo n. 2 beni:

\* Bene n.1: appartamento di civile abitazione;

\* Bene n.2: box-garage,  
risultanti far parte dello stesso edificio, pertanto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1  
Appartamento composto da soggiorno con cucina a giorno, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi, una piccola loggia e un terrazzo, che sviluppano superfici nette (calpestabili) di mq 69,5 interni e 20,5 mq esterni, per complessivi 88 mq di superficie commerciale, in ottimo stato di conservazione. Contraddistinto dal numero di interno 10(dieci), è posto al piano primo di un edificio di due livelli fuori terra ed uno interrato, precisamente nella porzione corrispondente al civico 6 di Via A. De Gasperi, vi si accede a mezzo di scala a giorno esterna. Ha fronte principale su Via A, De Gasperi, si affaccia posteriormente su aree interne, confina con appartamenti interno 9 da un lato e interno 11 dall'altro. Il fabbricato con sviluppo di due piani fuori terra e di uno interrato costruito tra il 2002 e il 2004 si colloca nell'area residenziale periferica nord-occidentale del tessuto urbano compresa tra il centro e l'area cimiteriale, non lontano dalle principali direttrici viarie urbane. La posizione è tale da non risultare distante dal centro e dai principali servizi. La zona è ben servita da autolinee extraurbane per il collegamento con i comuni limitrofi e Roma. La stazione ferroviaria sulla linea Roma Pescara dista circa 4.0 km.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 679, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 123.200,00

#### **A) CRITERIO DI STIMA**

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non rilevata, però, una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo aprile-agosto 2025, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo

medio di mercato ricercato. La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale. Allo stesso sono ulteriormente apportate decurtazioni e maggiorazioni in funzione di caratteristiche distintive peculiari quali ubicazione, esposizione e dotazioni specifici per il quale si differenzia dal modello di indagine. Il valore ottenuto è il prezzo cercato per la nostra unità immobiliare, avente le seguenti caratteristiche:

tipologia: Appartamento,

- piano: 1 in edificio di due 2 livelli fuori terra + seminterrato;

- ampiezza: 88,00 mq (sup. Commerciale);

- dotazione servizi igienici: 1;

- esposizione: due fronti, nord-est e sud-ovest;

- qualità: Media

- stato di manutenzione: più che Buono.

- età edificio:finito di costruire nel 2003, (22 anni);

- posizione: semicentrale;

- altre dotazioni: impianti ordinari.

#### B) Determinazione del VALORE DI STIMA

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 1.400,00 €/mq.(cfr Allegato 11: Prospetto per la determinazione del prezzo di mercato).

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. al prezzo, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 88 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, risultail:

VALORE DI STIMA "Bene 1" = 88 mq x 1400,00 €/mq = € 123.200,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1 Box al piano seminterrato di stesso edificio di "Bene 1" con collegamento pedonale dagli spazi comuni del piano terra e carrabile da passo su stessa via snc (probabile n. 10). Contraddistinto dal numero di interno 18, ha accesso da corsia interna e presenta consistenza catastale di mq 18 con altezza interna di 2.70 m. Confina con spazi comuni(corsia di manovra, corridoio di accesso e scala di di collegamento) su tre lati e il restante con il box interno 17  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 679, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.280,00

#### A) CRITERIO DI STIMA

Il territorio comunale di Marcellina esprime uno specifico mercato per gli immobili di categoria box-garage i cui prezzi si rilevano generalmente mediamente proporzionali a quello delle abitazioni di tipo civile in valore del 60% e in linea con le valutazioni << OMI >> del 2° semestre 2024.

Da cui, disponendo del prezzo di mercato dell'appartamento "Bene 1" uguale a 1400,00 €/mq, è determinato in :

€/mq 1400,00 x K% resid. = 1400,00 x 60% = 840,00 €/mq;

il più probabile prezzo di mercato da attribuire al presente bene.

#### B) Determinazione del VALORE DI STIMA

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in

argomento il prezzo di 840,00 €/mq.

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale nel caso del bene pignorato è pari a mq 17 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, risulta il:

VALORE DI STIMA "Bene 2" = 17 mq x 840,00 €/mq = € 14.280,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi, interno 10, piano 1	88,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Marcellina (RM) - Via Alcide De Gasperi , interno 18, piano S1	17,00 mq	840,00 €/mq	€ 14.280,00	100,00%	€ 14.280,00
				Valore di stima:	€ 137.480,00

Valore di stima: € 137.480,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento	2800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica garage	2800,00	€

**Valore finale di stima: € 118.132,00**

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.

Olevano Romano, li 21/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Morrone Andrea