

# TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovannelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E.

contro



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16



Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.520,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.960,00</b> .....	25



All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Geom. Giovannelli Marco, con studio in Via San Vito, 5 - 00029 - Vicovaro (RM), email giovannelli.m@gmail.com;giovannelli@studiotecnicoggm.it, PEC marco.giovannelli@geopec.it, Tel. 334 3914152, Fax 0774 010612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA PIERANTONIO PIETRINI N. 75, PIANO T-1**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI N.75 P. T-1, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. 986 SUB. 1 CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 5 VANI; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE: ]

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.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA PIERANTONIO PIETRINI S.N.C., PIANO T**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE MAGAZZINO SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI S.N.C. P.T., CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. PART. 1054 SUB. 2 CAT. C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 60 MQ; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE

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.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' STATO REDATTO IL CERTIFICATO NOTARILE DAL NOTAIO DOTTOR GALLERI ANDREA, NOTAIO IN BRESCIA, LA DOCUMENTAZIONE APPARE COMPLETA.

### TITOLARITÀ

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

•

•

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

- Proprietà 1/3)
- (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE: I TITOLARI DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA SONO : CON UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL BENE E CON DUE TERZI DI PROPRIETÀ DEL BENE.

## CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARI RISULTA CONFINARE A NORD CON PIAZZA SANTA MARIA DEGLI ANGELI, A OVEST CONFINA CON VIA PIERANTONIO PIETRINI, MENTRE A SUD ED EST CONFINA CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,20 mq	92,10 mq	1	92,10 mq	2,75 m	PRIMO
Cantina	15,35 mq	28,50 mq	0,20	5,70 mq	2,75 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE È SITUATO IN VIA PIERANTONIO PIETRINI N.75 ED È ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 17 PARTICELLA 986 SUBALTERNO 1 CON UNA CONSISTENZA DI 5 VANI. SI SUDDIVIDE IN DUE PIANI: AL PIANO TERRA È PRESENTE UN LOCALE ADIBITO A CANTINA, CON SUPERFICIE NETTA DI 15,35 MQ; IL PIANO PRIMO SI SUDDIVIDE IN CUCINA, BAGNO, 2 CAMERE DA LETTO, SOGGIORNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE, PER UNA SUPERFICIE NETTA PARI A 64,20 MQ.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/06/1989		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 986, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96,96 mq Rendita € 0,32 Piano T-1

Dal 10/06/1989 al 01/01/1992	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 986, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96,96 mq Rendita € 0,32 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 17/06/2011	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 986, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96,96 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal 17/06/2011 al 09/11/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 986, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96,96 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 20/05/2024	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 986, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 214,33 Piano T-1

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEFINITIVI DELL' ABITAZIONE SONO FGL. 17 PART. 986 SUB. 1

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	986	1		A5	3	5	95 mq	214,33 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	986										

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN VIA PIERANTONIO PETRINI N.75 E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U AL FOGLIO 17 PARTICELLA 986 SUBALTERNO 1 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 5 VANI. L'IMMOBILE OGGETTO E COMPOSTO DA DUE PIANI FUORI TERRA, AL PIANO TERRA È PRESENTE UNA SALA ADIBITA A CANTINA,MENTRE IL PIANO PRIMO SI SUDDIVIDE IN CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE.

SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CI SONO VARIE INCOGRUENZE CON LO STATO DI FATTO.

LE SEGUENTI INCONGRUENZE SONO:

- È STATA APERTA UNA PORTA ADIBITA POI AD INGRESSO;
- SONO STATE CHIUSE DUE FINESTRE, UNA NELLA CAMERA PADRONALE E UNA NEL RIPOSTIGLIO;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;

## STATO CONSERVATIVO

IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO, NELLA SALA AL PIANO TERRA, UTILIZZATA COME MAGAZZINO, LE FINESTRE SI PRESENTANO IN CATTIVO STATO, L'INTONACO RISULTA ESSERE SGRETOLATO CAUSA DELLA MUFFA E DELL'UMIDITÀ. PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO PRIMO, L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA IN UNO STATO CONFUSIONALE E MOLTO DISORDINATO, LE TRAMEZZATURE INTERNE SONO IN BUONO STATO, ANCHE LA TINTEGGIATURA INTERNA È IN BUONO STATO IN QUASI TUTTE LE STANZE, NONOSTANTE CIÒ SONO PRESENTI TRACCIE DI MUFFA NELLA PARTE NORD-OVEST DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, FINESTRE E PORTE APPAIONO IN BUONO STATO. LE PARETI ESTERNE, AL CONTRARIO, SI PRESENTANO IN UNO STATO DEGENERATIVO PER VIA DELLA POCA MANUTENZIONE E DELL'ETÀ AVANZATA DELL'IMMOBILE.

## PARTI COMUNI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA POSSEDERE PARTI COMUNI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTANO ESSERE PRESENTI SERVITÙ, CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA CONFINANTE: A NORD CON PIAZZA SANTA MARIA DEGLI ANGELI, A OVEST CONFINA CON VIA PIERANTONIO PIETRINI, MENTRE A SUD ED EST CONFINA CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

L'ALTEZZA INTERNA UTILE AL PIANO TERRA E' INVARIATA SIA NEL VANO SCALE, SIA NELLA STANZA , NEL PIANO PRIMO SONO PRESENTI VARIE ALTEZZE, PERTANTO SI INVIANO IN ALLEGATO LE PLANIMETRIE ATTUALI PER MAGGIOR CHIAREZZA.

LA COPERTURA E' COSTITUITA DA SOLAIO IN CALCESTRUZZO CON COPPI IN TERRACOTTA.

IL RIVESTIMENTO ESTERNO E' RIFINITO IN TINTA BIANCO PANNA, MENTRE LE MURATURE INTERNE SONO RIFINITE IN TINTA DI VARI COLORI A SECONDA DELLA LOCAZIONE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA CONSISTE IN PIASTRELLE.

GLI INFISSI FINESTRATI ESTERNI SONO COMPOSTI IN ALLUMINIO CON PERSIANE IN LEGNO, IL PORTONE D'INGRESSO E' IN LEGNO, E GLI INFISSI INTERNI SONO COMPOSTI IN LEGNO CHIARO O ACCIAIO. IL FABBRICATO OGGETTO DI TALE PERIZIA, PRESENTA INOLTRE UN VANO SCALE PRIVATO REALIZZATO ANCH'ESSO IN CEMENTO, CON IL QUALE SI ACCEDE AL PIANO PRIMO DOVE È COLLOCATA L'ABITAZIONE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE CHE, AL MOMENTO DELL'ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA APPARENTEMENTE LIBERO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

1. ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 11009  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 784/2014 del 04/06/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4047 del 2014
2. ISCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 10200 Registro Generale 57004  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3408 del 25/10/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 07/12/2020 - Registro Particolare 36868 Registro Generale 53245  
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3494 del 18/11/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 12117 Registro Generale 17139  
Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 127923/88888 del 23/03/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 33061 Registro Generale 45742  
Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 14305/9386 del 11/04/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

6. TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 33062 Registro Generale 45743  
Pubblico ufficiale MESITI GIUSEPPE Repertorio 1346/1084 del 23/03/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 28577 Registro Generale 39989  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2733 del 22/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

In relazione al seguente quesito si segnala quanto segue per l'abitazione:  
Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 15830 Registro Generale 66816  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 129831/39122 del 17/11/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 28577 Registro Generale 39989  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2733 del 22/07/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON È STATO REPERITA ALCUNA DOCUMENTAZIONE VALIDA PER POTER RISPONDERE ADEGUATAMENTE A TALE QUESITO. PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO:

- 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- 2) CHIUSURA DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE;
- 3) CHIUSURA DI UNA SECONDA FINESTRA NEL RIPOSTIGLIO;
- 4) APERTURA DI UNA PORTA SU MURO PORTANTE ADIBITA POI A PORTA D'INGRESSO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

IN RELAZIONE ALL' UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE PRESENTA LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO: SONO STATE CHIUSE DUE FINESTRE, UNA NELLA CAMERA MATRIMONIALE ED UNA NEL RIPOSTIGLIO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN QUANTO È STATO CREATO UN TRAMEZZO INTENTO A CREARE UN CORRIDOIO E CHIUDERE IL SOGGIORNO E APERTURA DI UNA PORTA SU MURO PORTANTE ADIBITA POI A PORTA D'INGRESSO. TUTTI GLI ABUSI IN QUESTIONE SONO SANABILI TRAMITE ART. 36-BIS "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E DI VARIAZIONI ESSENZIALI".

L'IMMOBILE E' VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 134 C. 1 LETT. C DEL D.Lgs. 42/04: "INSEDIAMENTI URBANI STORICI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO" ART. 44 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DI P.T.P.R. APPROVATO CON D.C.R. N.5 DEL 21/04/2021. DATA LA PRESENZA DI UN VINCOLO PAESAGGISTICO VERRÀ APPLICATO L'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004. L'IMMOBILE NON RISULTA VINCOLATO DA VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 3267/1923.

PER QUANTO RIGUARDA L'AGIBILITÀ L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967 E 17/08/1942, PERTANTO RISULTA ESSERE AGIBILE CON ASSENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'.

LE SANZIONI CHE VERRANNO APPLICATE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SARANNO PARI A € 5000,00. SOMMA COMPRESIVA DELLA SANZIONE DI € 1032,00 PER LA PRESENTAZIONE DELL'ART. 36-BIS, DELLA SANZIONE DI € 2000,00 PER IL DANNO AMBIENTALE ED INFINE UNA SOMMA DI € 2000,00 COME ONORARIO DEL TECNICO INCARICATO.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE VINCOLATO DA VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO NON RISULTA ESSERE DI



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' STATO REDATTO IL CERTIFICATO NOTARILE DAL NOTAIO DOTT. GALLERI ANDREA, NOTAIO IN BRESCIA, E IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO LA DOCUMENTAZIONE APPARE COMPLETA.

### TITOLARITÀ

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

- 

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

- (Proprietà 2/3)
- Proprietà 1/3

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE: I TITOLARI DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA SONO CON DUE TERZI DI PROPRIETÀ DEL BENE E CON UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL BENE.

### CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARI RISULTA CONFINARE A NORD CON PIAZZA SANTA MARIA DEGLI ANGELI, A OVEST CONFINA CON VIA PIERANTONIO PIETRINI, MENTRE A SUD ED EST

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,55 mq	90,80 mq	1	90,80 mq	4,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL MAGAZZINO OGGETTO DI TALE PERIZIA È UBICATO IN VIA PIERANTONIO PIETRINI S.N.C. E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 17 PARTICELLA 1054 SUBALTERNO 2 ED HA UNA CONSISTENZA DI 60 MQ.

SI SEGNALE CHE NON VERRÀ PRESA IN CONSIDERAZIONE LA SUPERFICIE APPARTENENTE AL SOPPALCO, IN QUANTO REALIZZATO SENZA ALCUN TIPO DI AUTORIZZAZIONE.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/06/1989		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 1054, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 0,15
Dal 10/06/1989 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 1054, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 65,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/06/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 1054, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 65,05 Piano T
Dal 17/06/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 1054, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60

	Superficie catastale 71 mq Rendita € 65,05 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/05/2024	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1054, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 65,05 Piano T

GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEFINITIVI DELL' ABITAZIONE SONO F. 17 PART. 1054 SUB. 2

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1054	2		C2	3	60	71 mq	65,05 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	1054										

### Corrispondenza catastale

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

IL MAGAZZINO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATO IN VIA PIERANTONIO PETRINI S.N.C. E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U AL FOGLIO 17 PARTICELLA 1054 SUBALTERNO 2. IL MAGAZZINO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA È COMPOSTO AL PIANO TERRA DA UN GRANDE OPEN SPACE CON CUCINA E SOGGIORNO ANNESSI, UN BAGNO, UN ANTIBAGNO E UN RIPOSTIGLIO, MENTRE SUL SOPPALCO SONO PRESENTI UNA CAMERA, UNA CABINA ARMADIO E UN BAGNO.

SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CI SONO VARIE INCOGRUENZE CON LO STATO DI FATTO.

LE SEGUENTI INCONGRUENZE SONO:

- APERTURA DI DUE LUCERNARI SUL TETTO;
- REALIZZAZIONE DI UN SOPPALCO ABUSIVO ADIBITO A ZONA NOTTE, CON ANNESSA REALIZZAZIONE DI SCALE PER ACCEDERVI;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

## STATO CONSERVATIVO

IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO, IN PARTICOLARE NELLA PARTE EST DEL MAGAZZINO DOVE SONO PRESENTI DELLE TRACCE DI MUFFA CHE HANNO DISGREGATO LA VERNICE PRESENTE SUL MURO. ALL'INTERNO SONO PRESENTI MOLTEPLICI OGGETTI CHE INGOMBRANO IL PASSAGGIO. IL SOPPALCO AL CONTRARIO, SI PRESENTA IN UN BUONO STATO, SEBBENE ANCHE IN QUESTO CASO SONO PRESENTI PICCOLE TRACCE DI MUFFA NELLA PARTE EST. INFINE NELLA PARTE ESTERNA DELL'IMMOBILE, LA TINTEGGIATURA È QUASI INESISTENTE PER VIA DELLA POCA MANUTENZIONE ED ANCHE DELL'ETÀ AVANZATA DELL'IMMOBILE.

## PARTI COMUNI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NO RISULTA POSSEDERE PARTI COMUNI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTANO ESSERE PRESENTI SERVITU', CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA CONFINANTE: A NORD CON PIAZZA SANTA MARIA DEGLI ANGELI, A OVEST CONFINA CON VIA PIERANTONIO PIETRINI, MENTRE A SUD ED EST CONFINA CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

L'ALTEZZA INTERNA UTILE AL PIANO TERRA E' VARITA A CAUSA DEL TETTO A FALDA SINGOLA, NELLA PARTE INIZIALE DELLA STANZA L'ALTEZZA È MASSIMA PER POI ANDARE AD ABBASSARSI NELLA PARTE FINALE, SI ALLEGANO PERTANTO LE PLANIMETRIE ATTUALI PER MAGGIOR CHIAREZZA.

LA COPERTURA E' COSTITUITA DA UNA FALDA IN CALCESTRUZZO CON COPPI IN TERRACOTTA.

IL RIVESTIMENTO ESTERNO È RICOPERTO DA INTONACO GRIGIO, MENTRE LE MURATURE INTERNE SONO RIFINITE IN TINTA DI VARI COLORI A SECONDA DELLA LOCAZIONE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA CONSISTE IN PIASTRELLE AL PIANO TERRA E PARQUET AL PIANO PRIMO.

GLI INFISSI FINESTRATI ESTERNI SONO COMPOSTI IN ALLUMINIO CON PERSIANE IN LEGNO, IL PORTONE



D'INGRESSO E' IN LEGNO E ACCIAIO, E GLI INFISSI INTERNI SONO COMPOSTI IN ACCIAIO. IL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA, PRESENTA INOLTRE UN VANO SCALE PRIVATO REALIZZATO ACCIAIO, CON IL QUALE SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE DOVE È COLLOCATO UN SOPPALCO REALIZZATO CON SOLAIO IN CEMENTO ARMATO E TRAMEZZI IN MURATURA.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA CHE, AL MOMENTO DELL'ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA APPARENTEMENTE LIBERO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

1. ISCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 11009  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 784/2014 del 04/06/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4047 del 2014
2. ISCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 10200 Registro Generale 57004  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3408 del 25/10/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 07/12/2020 - Registro Particolare 36868 Registro Generale 53245  
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3494 del 18/11/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/04/2021 - Registro Particolare 12117 Registro Generale 17139  
Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 127923/88888 del 23/03/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 33061 Registro Generale 45742  
Pubblico ufficiale BOCCA LOREDANA Repertorio 14305/9386 del 11/04/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA
6. TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 33062 Registro Generale 45743  
Pubblico ufficiale MESITI GIUSEPPE Repertorio 1346/1084 del 23/03/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
7. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 28577 Registro Generale 39989  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2733 del 22/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



In relazione al seguente quesito si segnala quanto segue per il magazzino:  
Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 15830 Registro Generale 66816  
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 129831/39122 del 17/11/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 28577 Registro Generale 39989  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2733 del 22/07/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTEMENTE AL 01/09/1967 E 17/08/1942 E, DOPO LA RCHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON È STATO TROVATO ALCUNA DOCUMENTAZIONE VALIDA PER POTER RISPONDERE ADEGUATAMENTE A TALE QUESITO. PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01.

IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DI FATTO:

- 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- 2) REALIZZAZIONE DI UN SOPPALCO INTERNO ADIBITO A ZONA NOTTE, CON ANNESSA REALIZZAZIONE DI SCALE INTERNE PER ACCEDERE ALLO STESSO;
- 3) APERTURA DI DUE LUCERNARI NELLA CAMERA PRESENTE AL PIANO PRIMO;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

IN RELAZIONE ALL' UNITÀ IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO, OGGETTO DI PERIZIA, SI SEGNALA QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE PRESENTA LE SEGUENTI DIFFORMITÀ DALLO STATO DI FATTO: È STATO ESEGUITO UN CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN QUANTO IL MAGAZZINO È STATO TRAFORMATO IN ABITAZIONE CHE PERÒ NON POTRÀ ESSERE REGOLARIZZATO CAUSA IL MANCATO RISPETTO DEI REQUISITI IGENICO SANITARI AI SENSI DEL D.M. 05/07/1975, PERTANTO L'IMMOBILE DOVRÀ TORNARE ALLA DESTINAZIONE D'USO ORIGINALE; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN QUANTO SONO STATE REALIZZATE DELLE

TRAMEZZATURE VOLTE CREARE UN RIPOSTIGLIO, UN BAGNO E UN ANTIBAGNO; È STATO REALIZZATO UN SOPPALCO ADIBITO A ZONA NOTTE CON SOLAIO IN CALCESTRUZZO ARMATO, CON ANNESSA REALIZZAZIONE DI SCALE PER ACCEDERE ALLO STESSO ED INFINE APERTURA DI DUE LUCERNARI SUL TETTO. IL SOPPALCO DOVRÀ ESSERE SMANTELLATO, MENTRE PER I RESTANTI ABUSI SI PROPONE ART. 36-BIS "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E DI VARIAZIONI ESSENZIALI".

L'IMMOBILE E' VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 134 C. 1 LETT. C "INSEDIAMENTI URBANI STORICI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO" ART. 44 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE DI P.T.P.R. APPROVATO CON D.C.R. N.5 DEL 21/04/2021. DATA LA PRESENZA DI UN VINCOLO PAESAGGISTICO VERRÀ APPLICATO L'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004. L'IMMOBILE NON RISULTA VINCOLATO DA VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 3267/1923.

PER QUANTO RIGUARDA L'AGIBILITA' L'IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967 E 17/08/1942, PERTANTO RISULTA AGIBILE CON ASSENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

PER LO SMANTELLAMENTO DEL SOPPALCO ABUSIVO CON ANNESSE SCALE VERRÀ SOTTRATTA UNA SOMMA DI € 10.000,00. LE SANZIONI CHE VERRANNO APPLICATE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SARANNO PARI A € 5000,00. SOMMA COMPRESIVA DELLA SANZIONE DI € 1032,00 PER LA PRESENTAZIONE DELL'ART. 36-BIS, DELLA SANZIONE DI € 2000,00 PER IL DANNO AMBIENTALE ED INFINE UNA SOMMA DI € 2000,00 COME ONORARIO DEL TECNICO INCARICATO.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMBILIARE NON RISULTA ESSERE VINCOLATO DA VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO NON RISULTA ESSERE DI NATURA CONDOMINIALE.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI N.75 P. T-1, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. 986 SUB. 1 CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 5 VANI; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE:

CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL BENE E  
CON IL

DIRITTO DI DUE TERZI DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO BENE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 986, Sub. 1, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 986

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

Valore di stima del bene: € 83.520,00

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

IN SEGUITO A RICERCHE TRAMITE LA BANCA DATI DELL'OMI SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E' STATO CONSTATATO CHE IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DELL'AREA INTERESSATA DI TIPO ECONOMICO, SI AGGIRA DA UN MINIMO DI 800 €/mq AD UN MASSIMO DI 1200 €/mq.

PROCEDENDO PER COMPARAZIONE IMMOBILIARE SONO STATI INDIVIDUATI 3 IMMOBILI SIMILI DI CUI:

UN TRILOCALE IN COLLE GIRELLO 72 NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE E' DI € 94'000 CON SUPERFICIE 64 mq E CHE CONSISTE IN UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA SALONCINO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO, TERRAZZA E RIPOSTIGLIO, PER UN VALORE UNITARIO DI € 94'000 / 64 mq = 1470 €/mq;

UN TRILOCALE IN VIA DEL CARMINE 23 NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE E' DI € 35'000 CON SUPERFICIE 57 mq E CHE CONSISTE IN UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA SALONE, CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO CON DOCCIA, PER UN VALORE UNITARIO DI € 35'000 / 57 mq = 614,00 €/mq;

ED INFINE UN TRILOCALE IN VIA DELLA COSTA N. 24 NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE E' DI € 25'000 CON SUPERFICIE 45 mq E CHE CONSISTE IN UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO

PRIMO, COMPOSTO DA ANGOLO COTTURA SOGGIORNO, LETTO, BAGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE, PER UN VALORE UNITARIO DI € 45'000 / 55 mq = 818,00 €/mq.

LA MEDIA DEI VALORI UNITARI APPARE ESSERE DI 980 €/mq.

PERTANTO SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE UNITARIO DI 980 €/mq.

PERTANTO, IL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE, QUOTA IN VENDITA INCLUSA, E' DI € 97'800,00.

IN RELAZIONE A CIO' L'IMMOBILE PRESENTA UNA FINESTRA, LA QUALE E' STATA CHIUSA SENZA AUTORIZZAZIONE SU UN ANGOLO DELLA SECONDA CAMERA, E DOVRA' ESSERE MURATA E RIPORTATA ALL'ULTIMO STATO ASSENTITO AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DEL DPR 380/01, PERTANTO SI DETRAGGONO UNA SPESA DI € 5000,00 DAL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE CHE RISULTA ESSERE QUINDI DI € 92'800,00.

INOLTRE, SI DECURTA IL 10% DI TALE VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DEI VIZI COME SEGNALATO NEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA, PERTANTO IL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE RISULTA ESSERE QUINDI DI € 83'520,00.

IN ALLEGATO GLI ANNUNCI IMMOBILIARI DEGLI IMMOBILI SELEZIONATI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1	97,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 97.800,00	100,00%	€ 83.520,00
				Valore di stima:	€ 83.520,00

Valore di stima: € 83.520,00

**Valore finale di stima: € 83.520,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE MAGAZZINO SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI S.N.C. P.T., CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. PART. 1054 SUB. 2 CAT. C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 60 MQ; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE

CON IL DIRITTO DI DUE TERZI DI  
**PROPRIETÀ DEL SUDDETTO BENE E**  
 CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO  
 BENE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1054, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1054

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

Valore di stima del bene: € 13.960,00

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

IN SEGUITO A RICERCHE TRAMITE LA BANCA DATI DELL'OMI SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E' STATO CONSTATATO CHE NON SONO PRESENTI VALORI DI MERCATO PER GLI IMMOBILI DELL'AREA OGGETTO DI RICERCA.

PROCEDENDO PER COMPARAZIONE IMMOBILIARE SONO STATI INDIVIDUATI 2 IMMOBILI SIMILI DI CUI:

UN MAGAZZINO IN VIA DELLE PIAGGE NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE E' DI € 13'660 CON SUPERFICIE 67 mq, PER UN VALORE UNITARIO DI € 13'660 / 67 mq = 204 €/mq;

UN MAGAZZINO IN VIA DELLE PIAGGE 8 NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE E' DI € 28'000 CON SUPERFICIE 57 mq, PER UN VALORE UNITARIO DI € 28'000/ 57 mq = 614,00 €/mq;

PERTANTO SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE UNITARIO MEDIO DI CALCOLATO TRAMITE GLI IMMOBILI INDIVIDUATI: 336 €/mq.

GIUNGENDO QUINDI AL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE, QUOTA IN VENDITA INCLUSA, € 30'508,80.

IN RELAZIONE A CIO' LE SPESE CHE VERRANNO DETTRATE DAL VALORE COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SARANNO PARI A € 15.000,00. QUINDI IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE SARÀ DI € 15.508,00

INOLTRE, SI DECURTA IL 10% DI TALE VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DEI VIZI COME SEGNALATO NEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA, PERTANTO IL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE RISULTA ESSERE QUINDI DI € 13.960,00

IN ALLEGATO GLI ANNUNCI IMMOBILIARI DEGLI IMMOBILI SELEZIONATI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T	90,80 mq	336,00 €/mq	€ 30.508,80	100,00%	€ 13.960,00
				Valore di stima:	€ 13.960,00

ASTE GIUDIZIARIE®  
Valore di stima: € 13.960,00

**Valore finale di stima: € 13.960,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Vicovaro, li 26/09/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giovannelli Marco

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
22 di 26



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI N.75 P. T-1, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. 986 SUB. 1 CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 5 VANI; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE:

CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL BENE E  
CON IL

DIRITTO DI DUE TERZI DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO BENE.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 986, Sub. 1, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 986

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON È STATO REPERITA ALCUNA DOCUMENTAZIONE VALIDA PER POTER RISPONDERE ADEGUATAMENTE A TALE QUESITO. PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO: 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; 2) CHIUSURA DI UNA FINESTRA NELLA CAMERA MATRIMONIALE; 3) CHIUSURA DI UNA SECONDA FINESTRA NEL RIPOSTIGLIO; 4) APERTURA DI UNA PORTA SU MURO PORTANTE ADIBITA POI A PORTA D'INGRESSO.

**Prezzo base d'asta: € 83.520,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T  
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE MAGAZZINO SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI S.N.C. P.T., CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. PART. 1054 SUB. 2 CAT. C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 60 MQ; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE

CON IL DIRITTO DI DUE TERZI DI  
PROPRIETÀ DEL SUDDETTO BENE E

CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO

BENE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1054, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1054

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, E' STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTEMENTE AL 01/09/1967 E 17/08/1942 E, DOPO LA RCHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI, NON È STATO TROVATO ALCUNA DOCUMENTAZIONE VALIDA PER POTER RISPONDERE ADEGUATAMENTE A TALE QUESITO.

PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DI FATTO: 1) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; 2) REALIZZAZIONE DI UN SOPPALCO INTERNO ADIBITO A ZONA NOTTE, CON ANNESSA REALIZZAZIONE DI SCALE INTERNE PER ACCEDERE ALLO STESSO; 3) APERTURA DI DUE LUCERNARI NELLA CAMERA PRESENTE AL PIANO PRIMO;

**Prezzo base d'asta: € 13.960,00**





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.520,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini n. 75, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 986, Sub. 1, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 986	<b>Superficie</b>	97,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO, NELLA SALA AL PIANO TERRA, UTILIZZATA COME MAGAZZINO, LE FINESTRE SI PRESENTANO IN CATTIVO STATO, L'INTONACO RISULTA ESSERE SGRETOLATO CAUSA DELLA MUFFA E DELL'UMIDITÀ. PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO PRIMO, L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA IN UNO STATO CONFUSIONALE E MOLTO DISORDINATO, LE TRAMEZZATURE INTERNE SONO IN BUONO STATO, ANCHE LA TINTEGGIATURA INTERNA È IN BUONO STATO IN QUASI TUTTE LE STANZE, NONOSTANTE CIÒ SONO PRESENTI TRACCIE DI MUFFA NELLA PARTE NORD-OVEST DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, FINESTRE E PORTE APPAIONO IN BUONO STATO. LE PARETI ESTERNE, AL CONTRARIO, SI PRESENTANO IN UNO STATO DEGENERATIVO PER VIA DELLA POCA MANUTENZIONE E DELL'ETÀ AVANZATA DELL'IMMOBILE.		
<b>Descrizione:</b>	L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE ABITAZIONE, SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI N.75 P. T-1, CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. 986 SUB. 1 CAT. A/5 CLASSE 3 CONSISTENZA 5 VANI; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI, NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA RISULTANO ESSERE: CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETÀ DEL BENE E TERZI DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO BENE. CON IL DIRITTO DI DUE		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.960,00**

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via Pierantonio Pietrini s.n.c., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 1054, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 1054	<b>Superficie</b>	90,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN UN BUONO STATO, IN PARTICOLARE NELLA PARTE EST DEL MAGAZZINO DOVE SONO PRESENTI DELLE TRACCE DI MUFFA		

	CHE HANNO DISGREGTO LA VERNICE PRESENTE SUL MURO. ALL'INTERNO SONO PRESENTI MOLTEPLICI OGGETTI CHE INGOMBRANO IL PASSAGGIO. IL SOPPALCO AL CONTRARIO, SI PRESENTA IN UN BUONO STATO, SEBBENE ANCHE IN QUESTO CASO SONO PRESENTI PICCOLE TRACCE DI MUFFA NELLA PARTE EST. INFINE NELLA PARTE ESTERNA DELL'IMMOBILE, LA TINTEGGIATURA È QUASI INESISTENTE PER VIA DELLA POCA MANUTENZIONE ED ANCHE DELL'ETÀ AVANZATA DELL'IMMOBILE.
<b>Descrizione:</b>	L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE, QUALE MAGAZZINO SITUATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) IN PIERANTONIO PETRINI S.N.C. P.T., CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 17 PART. PART. 1054 SUB. 2 CAT. C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 60 MQ; NON E' POSSIBILE AVERE ACCESSO AI DATI PLANIMETRICI URBANISTICI IN QUANTO TALE IMMOBILE RISULTA ESSERE STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 1942. I PROPRIETARI NONCHE' ATTUALI DEBITORI DI TALE PROCEDURA, RISULTANO ESSERE E : CON IL DIRITTO DI DUE TERZI DI PROPRIETA' DEL SUDETTO BENE CON IL DIRITTO DI UN TERZO DI PROPRIETA' DEL SUDETTO BENE.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero