

# TRIBUNALE DI TIVOLI

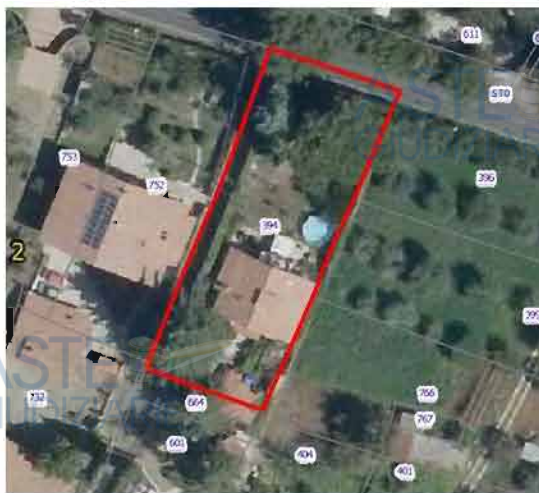
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**UDIENZA DEL 19 LUGLIO 2021**  
**ILL.MO GIUDICE DOTT. PIOVANO MARCO**  
**IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. SPAGNOLI Maria**  
**IL CTU ARCH. AMICONE ANTONELLO**  
**RGE E.I. 296/2018**

Promossa da

Contro

## LOTTO UNICO

Sito in Palestrina (RM) località Sterpara, Via Pedemontana n. 343 (SP55a)  
*Via della Stella n. 343 (Toponomastica Catastale)*  
*Le Ville Bianche (indicazione rinvenuta in sede di sopralluogo)*



**ABITAZIONI IN VILLINI (A/7)**  
**AUTORIMESSA (C/6)**

**PERIZIA DI STIMA**  
**BENI IMMOBILI**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amicone Antonello nell'Esecuzione Immobiliare 296/2018 del R.G.E.



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione LOTTO UNICO.....	3
<i>Sopralluogo</i>	
Composizione ed individuazione <b>LOTTO UNICO</b> .....	5
<i>Individuazione dell' immobile - Immagine Satellitare</i>	
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	6
<i>Estratto di mappa e sovrapposizione immagine satellitare</i>	
<i>Schema - individuazione cespiti all'interno della p.lla</i>	
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali - NCT .....	8
Cronistoria Dati Catastali - NCEU.....	8
<i>Intestati</i>	
<i>Planimetria Catastale non conforme allo stato dei luoghi</i>	
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli.....	17
<i>Iscrizione e trascrizione gravanti</i>	
Oneri di "Cancellazione" .....	18
<i>Annotamento in restituzione dei beni delle formalità gravanti</i>	
Normativa urbanistica .....	18
<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	
Regolarità Edilizia.....	19
<i>Irreperibilità titoli amministrativi assentiti</i>	
Vincoli ed oneri Condominiali.....	20
<i>Risultano somme non corrisposte</i>	
Stima / Formazione lotti.....	21
Composizione LOTTO UNICO.....	22
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b> (Sessantanovemilasettecentocinquanta/00) <b>69.750,00 €</b> Per la quota parte pari ad ½ indistinto ed indiviso del diritto di proprietà (quota pignorata)	
<b>TOTALE VALORE COMPLESSIVO DETERMINATO</b> .....	<b>139.500,00 €</b>
per la quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà	



## INCARICO

In data 29/10/2018, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327; con emailantonello.amicone@tiscali.it, PEC a.amicone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 06/11/2018 il sottoscritto accettava l'incarico, prestando giuramento telematico di rito.

All. 1 – Verbale di Nomina e Giuramento CTU

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, che saranno ricompresi all'interno di un LOTTO UNICO, così composto:

- **Bene N° 1 – Abitazioni in villini**  
sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,  
Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:  
**Foglio 2, particella 394, subalterno 1**  
*Piano T, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita € 596,51*
- **Bene N° 2 – Autorimessa**  
sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,  
Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:  
**Foglio 2, particella 394, subalterno 2**  
*Piano T, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 24 mq, Rendita € 68,17*

**COORDINATE GEOGRAFICHE:** 41°50'11"40 N 12°53'23"64 E

**ALTITUDINE:** 450 m sul livello del mare

### DATI COMUNE

Denominazione: Palestrina – Provincia RM - Via Della Stella N.343, Roma Capitale, Lazio, 00039, Italia- Codice catastale G274 - Codice Istat 058074 Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI

Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA

Zona climatica: Zona E - Classificazione sismica al 2015: Zona 2B

Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti



## DESCRIZIONE LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano un'abitazione in villini, adibita ad appartamento disposta su due livelli fuori terra collegati tra loro per mezzo di scale interne che consentono il raggiungimento degli ambienti posti al piano sottotetto; è provvista inoltre di una veranda direttamente collegata al fabbricato ed un portico posto a copertura dell'ingresso.



E' inoltre presente un piccolo fabbricato pertinenziale, adibito ad autorimessa e ricadente all'interno della particella 394 (terreno su cui insistono i fabbricati); terreno che individua la corte di pertinenza dei due cespiti. Il tutto posto in Via Pedemontana n. 343 (SP55a) anche denominata Via della Stella n. 343 (per come indicato nel certificato di residenza e nella Visura Catastale)

L'intero compendio immobiliare pignorato, è situato in posizione Nord-Ovest rispetto al centro abitato della cittadina di Palestrina (Rm) dalla quale dista circa 4,00

km; il territorio Comunale è posto a Sud-Est Nord rispetto alla città di Roma, dalla quale dista circa 30 km; per posizione ed estensione territoriale, lo stesso fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della città metropolitana di Roma Capitale. I cespiti costituenti i due corpi di fabbrica ed il terreno di pertinenza, verranno di seguito ricompresi in un unico LOTTO.

#### **ABITAZIONI IN VILLINI definita dalla categoria Catastale (A/7)**

**IL CORPO DI FABBRICA**, risulta composto da un unità immobiliare indipendente ad uso residenziale; articolata su due livelli, il piano terra ed il piano primo collegati per mezzo di scale interne. Gli elementi strutturali che compongono l'involucro edilizio sono costituiti da: fondazioni, muratura portante, scale in legno e ferro, copertura in legno a doppia falda inclinata.

I prospetti esterni appaiono rifiniti da intonaco e tinteggiati con colori chiari.



**IL PIANO TERRA** adibito ad appartamento ad uso residenziale, appare ultimato e rifinito.

Lo spazio interno risulta suddiviso da tramezzature che vanno a costituire ambienti, destinati a:

*Ingresso, cucina con ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere ed un ampio soggiorno con veranda.*

Completa la consistenza di detto piano, la **CORTE DI PERTINENZA**, di forma rettangolare, adibita in parte a giardino ed in parte a terreno incolto, perimetrata mediante muri bassi e rete metallica che ne consentono l'individuazione, quasi complessiva, dei confini;

l'accesso avviene mediante un cancello carrabile posto tra la proprietà e la strada priva di accesso che diparte dalla Via Pedemontana n. 343 (SP55a), anche detta Via della Stella n. 343.

**IL PRIMO PIANO SOTTOTETTO**, presenta un'altezza variabile, dove il punto più alto misura 1,80 cm; è composto da due ambienti autonomi raggiungibili entrambi mediante i corpi scala posti uno nella camera da letto e l'altro nel soggiorno: risultano adibiti a camere, una delle quali provvista di bagno.

Le pareti della cucina e dei bagni presentano un parziale rivestimento in piastrelle; la pavimentazione è presente in tutti gli ambienti come le porte interne che separano i vari ambienti.

Gli infissi esterni sono provvisti, sul lato esterno, di persiane in ferro di colore scuro. L'immobile è dotato di:

- *Impianto elettrico, funzionante.*
- *Impianto idrico è esistente ed è collegato al pozzo condominiale, l'approvvigionamento avviene mediante una pompa elettrica comune.*
- *L'impianto del gas è stato realizzato solo parzialmente; non appare funzionante (il "bombolone" è presente ma non è attivo), per l'alimentazione dei fornelli della cucina e per il funzionamento dello scaldabagno vengono utilizzate bombole di piccole dimensioni.*  
*La tubazione del gas si trova sulla strada Pedemontana, non è stato effettuato l'allaccio alla linea.*
- *Per lo smaltimento delle acque bianche/nere/grigie viene utilizzata la fossa biologica (non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento) posta all'interno della proprietà.*
- *L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia a pallet.*
- *Non è presente l'impianto di condizionamento.*

#### **L'AUTORIMESSA definita dalla categoria Catastale (C/6)**

**IL CORPO DI FABBRICA**, risulta composto da un unità immobiliare indipendente utilizzata come autorimessa e come deposito di materiale di vario genere; si articola su di un unico livello il piano terra. Gli elementi strutturali che lo compongono sono costituiti da: fondazioni, muratura portante, copertura in legno a doppia falda inclinata.

I prospetti esterni appaiono rifiniti da intonaco e tinteggiati con colori chiari.

- *La vendita del bene non è soggetta IVA.*
- *Per i beni in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso*

## SOPRALLUOGO

Il giorno 24.01.2019 alle ore 11:30, in accordo con il Custode giudiziario l'avvocato SPAGNOLI Maria ed alla presenza della Sig.ra *(moglie dell'esecutato e comproprietaria per la quota parte pari ad 1/2)*, veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso i cespiti oggetto del pignoramento immobiliare, siti in Palestrina (RM) Via Pedemontana n. 343.

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza. All. 2\_ *Verbale di sopralluogo*

## COMPOSIZIONE ED INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) posta al Piano T-1

AUTORIMESSA (C/6) posta al Piano T, int. A

Sito in Palestrina (RM) località Sterpara, Via Pedemontana n. 343 (SP55a)

*Via della Stella n. 343 (Toponomastica Catastale e Comunale)*

*Le Ville Bianche (indicazione rinvenuta in sede di sopralluogo)*

Il LOTTO UNICO è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, alla:

**Foglio 2, particella 394, subalterno 1**

*Piano T-1, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita € 596,51*

- **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, alla:

**Foglio 2, particella 394, subalterno 2**

*Piano T, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 24 mq, Rendita € 68,17*

## INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE - IMMAGINI SATELLITARI



*Localizzazione cespiti nel tessuto urbano*



*Individuazione Fabbricato*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della relazione sono di proprietà dei signori:

**Per il diritto di proprietà e la quota parte, indistinta ed indivisa, pari ad ½ ciascuno.**

#### ATTO DI PROVENIENZA

Giusto atto di Compravendita a rogito del Notaio **LA MONICA Pietro** del 02/10/1982, rep.n. 3390 Racc. 1395; trascritto il 11/12/1982, al Reg. Part. 26022 e Reg. Gen. 31646, mediante il quale i Sig. . . . e la Sig.ra . . .

acquistano la nuda proprietà ed i Sig.ri . . .

acquistano l'usufrutto

dai signori

(titolari del diritto di proprietà)

All. 11 – Atto e nota di trascrizione compravendita provenienza

#### ATTO DI MATRIMONIO

Contratto in Roma il . . . . . come risulta dal registro degli atti di matrimonio del Comune al n. . . . .

#### SEPARAZIONE CONSENSUALE e SENTENZA DI DIVORZIO

Separazione consensuale con omologa del Tribunale di Roma del . . . . .

Con Sentenza n. . . . . Tribunale di Tivoli, viene dichiarata la cessazione degli effetti civili matrimonio

All. 6 – Separazione consensuale e sentenza di divorzio

#### CERTIFICATO DI MORTE ESECUTATO

Il signor . . . . .

ed è

All. 3 – Certificato di morte esecutato

#### ATTO DI RINUNCIA AD EREDITA' DA PARTE DEI FIGLI DELL'ESECUTATO

Giusto atto a rogito del Notaio **CAPPUCCIO Fabrizio** del 03/01/2020 Ren 5823 Racc. 4340 non ancora trascritto; mediante il quale i due figli del signor . . . . . premettono:

a) che in data . . . . . è deceduto in . . . . . luogo del suo ultimo domicilio, il loro padre il signor . . . . . che

b) che non sono e non sono mai stati nel possesso dei beni ereditari e che non hanno mai accettato espressa mente o tacitamente l'eredità, come i medesimi dichiarano e garantiscono sotto la propria responsabilità.

d) che la successione è regolata dalla legge italiana.

All. 4 – Atto di rinuncia all'eredità

#### VISTA

- La trascrizione dell'atto di pignoramento del 06/07/2018 alla formalità 23058;
- La morte del debitore esecutato, risalente al 12/03/2019 (assenza della parte processuale)
- La rinuncia all'eredità non trascritta di entrambi i figli, del . . . . .
- La sentenza di divorzio del . . . . . con cui veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili matrimonio con la signora . . . . . (attuale comproprietaria dei beni in oggetto, per la quota parte pari ad ½ del diritto di proprietà).

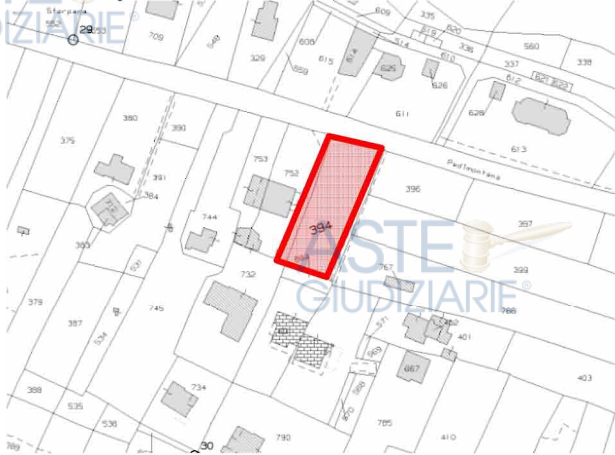
#### CONCLUSIONE

**Allo stato attuale, dalle varie ricerche effettuate, i beni in oggetto non risultano ne divisibili in natura ne correttamente intestati per la quota parte pari ad ½ ad alcun soggetto legittimato passivo.**

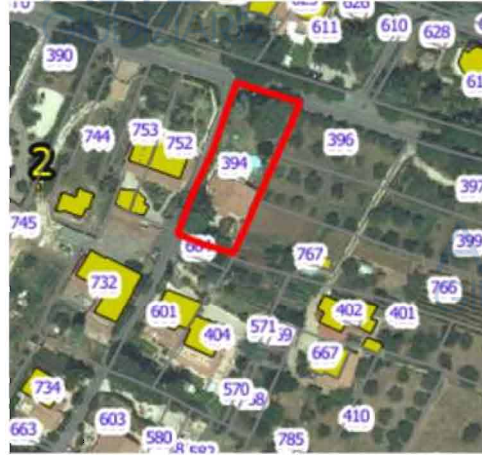
#### CONFINI

I cespiti, oggetto della presente relazione, ricadenti all'interno della p.lla 394, confinano con:  
le particelle 396, 399, 766, 664, Strada privata e distacco con la Via Pedemontana (anche detta Via della Stella), salvo altri.

## ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE



*P.lla in cui ricadono i cespiti*



*Sovrapposizione*

Entrambi i fabbricati non risultano inseriti all'interno dell'Estratto di mappa.

La p.lla 394 non risulta tra gli immobili oggetto della consistenza pignorata, la stessa appare graficizzata all'interno della planimetria catastale dell'abitazione in villini.

All. 9 – Planimetria Cartastale ed estratto di mappa

## SCHEMA - INDIVIDUAZIONE CESPITI ALL'INTERNO DELLA P.LLA



## CONSISTENZA LOTTO UNICO

ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) posta al Piano T-1  
AUTORIMESSA (C/6) posta al Piano T, int. A

Sito in Palestrina (RM) località Sterpara, Via Pedemontana n. 343 (SP55a)  
*Via della Stella n. 343 (Toponomastica Catastale e Comunale)*  
*Le Ville Bianche (indicazione rinvenuta in sede di sopralluogo)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE IN VILLINI, P. Terra	88,00 mq	108,50 mq	1,00	108,50 mq	Variabile	T
ABITAZIONE IN VILLINI, P. Primo	40,00 mq	53,60 mq	0,33 <i>Sottotetto inabitabile</i>	17,68 mq	Variabile	1
Corte P. Terra	-	983,5 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	51,67 mq	-	T
Veranda P. Terra	-	14,00 mq	0,95	13,30 mq	3,20 m	T
Tettoia posta a copertura dell'ingresso, P. Terra	-	4,50 mq	0,40	2,25 mq	VARIABILE	T
AUTORIMESSA P. Terra	21,00 mq	24,00 mq	0,60	14,40 mq	VARIABILE	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>207,08 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.  
Il pignoramento immobiliare riguarda la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI – NCT

#### SITUAZIONE IMMOBILE

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato, risulta distinto presso NCT di detto Comune al:  
**foglio 2 particella 394**

INTESTATO

1

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 25/11/1988

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq) ha are ca	Destuz	Reddito		
1	2	394		-	VIGNETO 2	11 30		Dominicale Euro 12,26 L. 23.730	Agrario Euro 9,05 L. 17.515	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/11/1988 (n. 24782)
Modifica						Particella	8173			

Situazione dell'Immobile dal 25/11/1988

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 25/11/1988	<i>Proprietà per 1000/1000</i>	<b>Catasto Terreni</b> Foglio 2, P.lla 394 <i>Qualità: VIGNETO, CL.2, Cons. 1130 mq,</i> <i>Reddito Dominical: Euro 12,26 - L. 23.730</i> <i>Reddito Agrario: Euro 9,05 L. 17.515</i>
Impianto meccanografico del 23/01/1980		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 664

Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune G274 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 394

La particella in oggetto:

- risulta intestata al precedente proprietario.
- risulta ancora censita presso il NCT, qualità "VIGNETO".
- non è stato effettuato il passaggio dal NCT e NCEU.

All. 7 - Visura catastale storica terreno - NCT

### CRONISTORIA DATI CATASTALI – NCEU

ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) – AUTORIMESSA (C/6)  
site in Palestrina (RM) Località Sterpara,  
VIA DELLA STELLA N. 343, Piano T

**SITUAZIONE CATASTALE**

• **Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, alla:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	2	394	1			A/7	2	5,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 103 m <sup>2</sup>	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA STELLA n. 343 piano: T										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

• **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Sita in Palestrina (RM), Località Sterpara, alla Via Della Stella N. 343,

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, alla:

Unità immobiliare dal 04/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	2	394	2			C/6	4	24 m <sup>2</sup>		Euro 68,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2009 protocollo n. RM1209902 in atti dal 04/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 257593 1/2009)
Indirizzo		VIA DELLA STELLA n. 343 piano: T intenor. A:										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

**INTESTATATI**

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati	<p>-----</p> <p><b>Diritti e quote da verificare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usufrutto per ½</li> <li>- Usufrutto per ½</li> </ul>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.IIa 394, Sub.1 <i>Cat.A/7, CL.2, Cons. 5,5 vani, Sup. Cat. Totale: 103 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 103 m<sup>2</sup></i> <b>Piano T, Rendita 596,51 €</b></p> <p><b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.IIa 394, Sub.2 <i>Cat.C/6, Cons. 24 mq, Rendita 68,17 €</i></p>

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 01/02/2002	<p><b>Diritti e quote da verificare</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usufrutto per ½</li> <li>Usufrutto per ½</li> </ul>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.IIa 394, Sub.1 <i>Cat.A/7, CL.2, Cons. 5,5 vani, Piano T, Rendita 596,51 €</i></p> <p><b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.IIa 394, Sub.2 <i>Cat.C/6, Cons. 24 mq, Rendita 68,17 €</i></p>

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2002 protocollo n. 215065 Trascrizione in atti dal 12/03/2002 Repertorio n.: 34000 Rogante: PUGLIESE ANTONIO Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 2915.1/2002)

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli		Catasto Fabbricati

<b>intestati dal 06/11/2001</b>	<b>Usufruttuario parziale per 1/2 fino al 29/11/1982</b>	F. 2, P.lla 394, Sub.1 Cat.A/7, CL.2, Cons. 5,5 vani, Piano T, Rendita 596,51 €
	<b>Usufruttuario parziale per 1/2 fino al 29/11/1982</b>	<b>Catasto Fabbricati</b>
	<b>Proprieta` per 1/2 fino al 29/11/1982</b>	F. 2, P.lla 394, Sub.2 Cat.C/6, Cons. 24 mq, Rendita 68,17 €
	<b>Proprieta` per 1/2 fino al 29/11/1982</b>	

(ALTRE) del 06/11/2001 protocollo n. 1065039 in atti dal 06/11/2001 Registrazione: RIPR PT 438/65-439/65 E VAR TOPONOM (n. 12538.1/2001)

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA`</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
<b>Situazione degli intestati dal 01/02/2001</b>		<b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.lla 394, Sub.1 Cat.A/7, CL.2, Cons. 5,5 vani, Piano T, Rendita 596,51 € <b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.lla 394, Sub.2 Cat.C/6, Cons. 24 mq, Rendita 68,17 €

(ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2001 protocollo n. 763542 Voltura in atti dal 20/09/2002 Repertorio n.: 34000 Rogante: PUGLIESE Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: Sede: VENDITA (n. 215065.1/2002)

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA`</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
<b>Situazione degli intestati dal 29/11/1982</b>	<b>Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 fino al 01/02/2001</b>	F. 2, P.lla 394, Sub.1 Cat.A/7, CL.2, Cons. 5,5 vani, Piano T, Rendita 1.155,00 Lire
	<b>Nuda proprieta` per 1/2 fino al 01/02/2001</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> F. 2, P.lla 394, Sub.2 Cat.C/6, Cons. 24 mq, Rendita 132.000 Lire
	<b>Nuda proprieta` per 1/2 fino al 01/02/2001</b>	
	<b>Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 fino al 01/02/2001</b>	

VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/1982 protocollo n. RM1462270 Voltura in atti dal 08/10/2009 Repertorio n.: 3390 Rogante: LA MONICA PIETRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 86131.1/2009)

**LE VISURE CATASTALI STORICHE NON RISULTANO CORRETTAMENTE VOLTURATE**  
All. 8 – *Visura catastale storica fabbricati - NCEU*

### PLANIMETRIE CATASTALI - NON CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

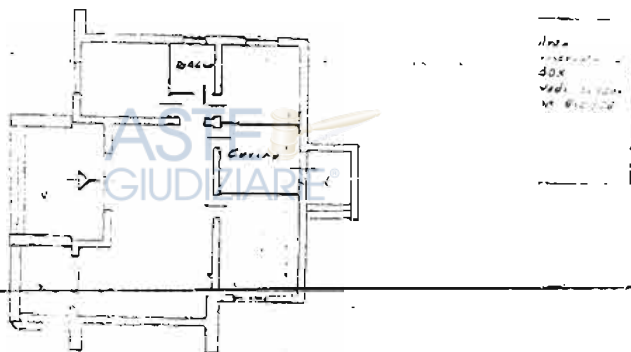
Dalla comparazione tra la Planimetria Catastale acquisita presso l'Ufficio delle Entrate - Territorio "Catasto" e la restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- L'immobile (A/7) presenta una conformazione volumetrica e prospettica differente.
- Una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni.
- Un ampliamento della superficie residenziale interna.
- E' presente un ulteriore livello (piano sottotetto) adibito ad uso residenziale.

Entrambi i fabbricati non risultano inseriti all'interno dell'Estratto di mappa.

La p.lla 394 non risulta tra gli immobili oggetto della consistenza pignorata, la stessa appare graficizzata all'interno della planimetria catastale dell'abitazione in villini, per come di seguito riportato.

**ABITAZIONI IN VILLINI POSTA AL PIANO TERRA E PRIMO  
PLANIMETRIA CATASTALE**



Dette discordanze potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di "DOCFA" all'Agenzia del Territorio ("Catasto") da depositare in via telematica solo dopo aver accertato la reale regolarità tecnica ed urbanistica dei cespiti mediante il deposito di un titolo amministrativo che ne legittimi l'attuale situazione presso l'Ufficio Tecnico Del Comune di Palestrina; per come descritto al punto "Regolarità Edilizia".

Allegato n. 9 – Planimetria Catastale ed estratto di mappa

**AUTORIMESSA - PIANO TERRA**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del "Catasto" Agenzia delle Entrate – Territorio è risultato che la planimetria collegata all'autorimessa (C/6) non risulta acquisibile in via telematica e non risulta presente in archivio.

**DATI CATASTALI**

**ABITAZIONE IN VILLINI  
ATTUALI INTESTATARI**

1		Da verificare
2		Da verificare
3		Da verificare
4		Usufrutto per 1/2
5		Da verificare
6		Usufrutto per 1/2

**DATI CATASTALI**

**DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	394	1	-	A/7	2	5,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 103 m <sup>2</sup>	596,51 €	T	NO

**MAPPALI TERRENI CORRELATI**

Codice Comune G274 - Foglio 2- Particella 394

**DERIVANTI DA**

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2009 protocollo n. RM1209901 in atti dal 04/08/2009*
- *VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 257592.1/2009)*



- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2009 protocollo n. RM1209876 in atti dal 04/08/2009*
- *VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 257571.1/2009)*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2001 protocollo n. 1174902 in atti dal 30/11/2001*
- *VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48246.1/2001)*
- *(ALTRE) del 06/11/2001 protocollo n. 1065039 in atti dal 06/11/2001 RIPR PT 438/65-439/65 E VAR TOPONOM (n. 12538.1/2001)*

#### DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE

- La Visura Catastale non risulta correttamente volturata agli attuali proprietari.
- Il fabbricato non è graffato al terreno su cui è stato edificato, ma risulta graffata la corte di pertinenza all'interno della Planimetria Catastale.

#### AUTORIMESSA

##### ATTUALI INTESTATARI

1	Da verificare
2	Da verificare
3	Da verificare
4	Usufrutto per 1/2
5	Da verificare
6	Usufrutto per 1/2

##### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	394	2	-	C/6	4	24 mq		68,17 €	T	NO

##### MAPPALI TERRENI CORRELATI

**Codice Comune G274 - Foglio 2 - Particella 394**

##### DERIVANTI DA

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2001 protocollo n. 1174902 in atti dal 30/11/2001*
- *VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48246.1/2001)*
- *(ALTRE) del 06/11/2001 protocollo n. 1065039 in atti dal 06/11/2001 RIPR PT 438/65-439/65 E VAR TOPONOM (n. 12538.1/2001)*

##### CORRETTEZZA DATI CATASTALI:

- La Visura Catastale non risulta correttamente volturata agli attuali proprietari.

**NON RISULTA ANCORA VARIATO E/O SOPPRESSO IL TERRENO SU CUI SONO STATI EDIFICATI GLKI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE TERRENO**

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

CATASTO TERRENI (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità Classe	Cl	Superficie(mq) ha are ca	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	394	-	-	VIGNETO 2	2	11 30	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 103 m <sup>2</sup>	596,51 €	T	NO

##### MAPPALI TERRENI CORRELATI

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - **foglio 2 particella 664**

Mappali Fabbricati Correlati **Codice Comune G274 - Sezione – Sez. Urb. - Foglio 2 - Particella 394**

All. 7 – *Visura catastale storica terreno - NCT*

## STATO CONSERVATIVO

I cespiti in oggetto versano sia internamente che esternamente in discreto stato conservativo e manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul terreno alla p.lla 394 insistono due fabbricati uno ad uso residenziale ed il secondo adibito ad autorimessa; entrambi sono stati realizzati in muratura portante sormontata da tetto a due falde inclinate. Le componenti impiantistiche sono presenti solo in forma e misura parziale.

I corpi di fabbrica versano in discrete condizioni di manutenzione e d'uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di detto lotto riguardano un'abitazione in villini e un'autorimessa; in sede di sopralluogo, gli stessi risultavano occupati e nel possesso della signora:

(nella qualita di comproprietaria per la quota parte pari ad  $\frac{1}{2}$  - ex coniuge dell'esecutato)

La stessa dichiarava di abitare nell'immobile unitamente al proprio figlio maggiorenne.

All. 5 - Certificato di residenza comproprietaria

## PROVENIENZE VENTENNALI

### PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI

Descrizione immobili riportati all'interno della nota di trascrizione dell'atto di provenienza

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune G274 - PALESTRINA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 394 Subalterno 1  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -  
Indirizzo VIA DELLA STELLA N. civico 343

Immobile n. 2  
Comune G274 - PALESTRINA (RM)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 2 Particella 394 Subalterno 2  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Indirizzo VIA DELLA STELLA N. civico 343

PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO COMPRAVENDITA			
dal 29/11/1982	<b>A favore</b>	Atto tra vivi			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>NOTAIO</b>			
		<b>PIETRO LA MONICA</b>	<b>29/11/1982</b>	<b>3390</b>	<b>1395</b>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
	<i>Nuda proprietà per la quota parte pari ad <math>\frac{1}{2}</math> indistinto ed indiviso, ciascuno</i>	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA - Servizio di Pubblicità Immobiliare di	11/12/1982	31646	26022

		ROMA II		
	<i>Usufrutto pari ad ½ ciascuno</i> <b>Contro</b>			
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO DI ATTO</b> <b>CERTIFICATO DI MORTE</b>		
Dal 04/03/1988		Rilasciato	Data	atto Parte - Serie
		UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI ROMA (RM)		
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO DI ATTO</b>		
Dal 06/06/1998		Rilasciato	Data	atto Parte - Serie
		UFFICIALE STATO CIVILE PALESTRINA (RM)	08/06/1998	59 II - B
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO DI ATTO</b> <b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>		
dal 29/11/1982	<b>A favore</b>	Atto tra vivi		
		Decesso	Data	
	<i>Usufrutto pari ad ½ ciascuno</i> <b>Contro</b>		04/03/1988	
	<i>Usufrutto pari ad ½ ciascuno</i>		06/06/1998	
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO DI ATTO</b> <b>COMPRAVENDITA</b> <b>ATTO TRA VIVI</b>		
Dal 29/09/1999	<b>A favore</b>	Rogante <b>NOTAIO</b>	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		PATRIZIO SBARDELLA	29/09/1999	68967
	<i>Nuda proprietà per la quota parte pari ad ½ indistinto ed indiviso, ciascuno</i> <b>Contro</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	<i>Nuda proprietà per la quota parte pari ad ½ indistinto ed indiviso, ciascuno</i>	Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/10/1999	35508 23480

**QUADRO D**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA CONSISTENZA IMMOBILIARE IN OGGETTO INSISTE SU TERRENO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 2, PARTICELLA 394.

*ANNOTAZIONE presentata il 15/07/2016 Servizio di P.I. di ROMA 2*

*Registro particolare n. 5149 Registro generale n. 33895*

*Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE*

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE INEFFICACIA TOTALE			
Dal 05/03/2009	<b>A favore</b>	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		Pubblco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	05/03/2009	1388	-
	<b>Contro</b>	<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/07/2016	33895	5149

**QUADRO D**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA CON LA SENTENZA N. 1501 DEL 2015 HA RIGETTATO L'APPELLO PROPOSTO CONTRO LA SENTENZA N. 145/2009, CHE SI ALLEGA, UNITAMENTE ALL'APPELLO, CON LA QUALE SENTENZA VENIVA DICHIARATA LA SIMULAZIONE RELATIVA DELLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO SBARDELLA DI PALESTRINA DEL 29.9.1999 REP. 68958 - 68967 RACCOLTA N. 12828, AVENTE AD OGGETTO LA NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN PALESTRINA VIA DELLA STELLA 343 GIA' 319 E DI CONSEGUENZA LA NULLITA' DEL CONTRATTO DISSIMULATO DI DONAZIONE.

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO COMPRAVENDITA			
Dal 01/02/2002	<b>A favore</b>	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		Rogante <b>NOTAIO</b>	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO PUGLIESE	01/02/2002	34000	13461
	<i>Usufrutto pari ad ½ ciascuno</i>	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	<b>Contro</b>	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/02/2002	4144	2915
	<i>Usufrutto pari ad ½ ciascuno</i>				

**QUADRO D**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI PRECISA CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE E' SITA IN COMUNE DI PALESTRINA ALLA VIA DELLA STELLA N.343, GIA' 319. ALL'APPARTAMENTO E' ANNESSO LOCALE AUTORIMESSA E ANNESSO GIARDINO CIRCOSTANTE DI PERTINENZA.

*ANNOTAZIONE presentata il 15/07/2016 Servizio di P.I. di ROMA 2*

*Registro particolare n. 5150 Registro generale n. 33896*

*Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE*

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE			
---------	-----------	--	--	--	--

		INEFFICACIA TOTALE			
Dal 05/03/2009	<b>A favore</b>	ATTO TRA VIVI			
		Publicco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	<b>Contro</b>	TRIBUNALE DI ROMA	05/03/2009	1388	-
		TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/07/2016	33896	5150	

QUADRO D - *Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA CON LA SENTENZA N. 1501 DEL 2015 HA RIGETTATO L'APPELLO PROPOSTO CONTRO LA SENTENZA N. 145/2009, CHE SI ALLEGA, UNITAMENTE ALL'APPELLO, CON LA QUALE SENTENZA VENIVA DICHIARATA LA SIMULAZIONE RELATIVA DELL'ATTO PUBBLICO 1.2.2002 DEL NOTAIO PUGLIESE DI CIVITAVECCHIA REP. 34000 REP. 13461 AVENTE AD OGGETTO L'USUFREUTTO DELL'IMMOBILE IN PALESTRINA VIA DELLA STELLA 343 GIA' 319 E DI CONSEGUENZA LA NULLITA' DEL CONTRATTO DISSIMULATO DI DONAZIONE.

PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 22/07/2002	<b>A favore</b>	ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI			
		ATTO TRA VIVI			
	<b>Contro</b>	Publicco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE- SEZ. PALESTRINA	22/07/2002	12828	
	TRASCRIZIONE				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	10/09/2002	39016	28071	

QUADRO D - *Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON DETTO ATTO DI CITAZIONE, LA LEVANTE NORDITALIA SPA, CHIEDE: - DI DICHIARARE LA SIMULAZIONE RELATIVA DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA E QUINDI LA NULLITA' DEI NEGOZI DISSIMULATI DI DONAZIONE, PER MANCANZA FORMA AD SUBSTANTIAM, COME RISULTANTI DALL'ATTO PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOT. SBARDELLA PATRIZIO DI PALESTRINA, IN DATA 28-29/9/99, N° 68958-68967 DI REPERTORIO, E DALL'ATTO PUBBLICO IN DATA 1-2-2002, A ROGITO DEL NOT. A. PUGLIESE DI CIVITAVECCHIA, N° 34000 DI REPERTORIO, AVENTI PER OGGETTO IL 1° LA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' LA VENDITA DELL'USUFREUTTO DELL'IMMOBILE DESCRITTO; - IN VIA SUBORDINATA, DI DICHIARARE AI SENSI DELL'ART. 2901 C.C. L'INEFFICACIA RISPETTO AL CREDITORE DEI MEDESIMI ATTI DI COMPRAVENDITA, E CONSEGUENTEMENTE ORDINARNE LA REVOCA.

PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 12/03/2019		CERTIFICATO DI MORTE			
		Rilasciato	Rilasciato	Rilasciato	Rilasciato
		COMUNE DI TIVOLI (RM)			
PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 03/01/2020	<b>A favore</b>	RINUNCIA AD EREDITA'			
		ATTO TRA VIVI			
		Rogante <b>NOTAIO</b>	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPPUCCIO	03/01/2020	5823	4340

<b>Contro</b>	FABRIZIO			
	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		Dalle ispezioni Ipotecarie effettuate in data 25/06/2021, detto atto non risultava trascritto	
	<b>REGISTRAZIONE</b>			
	Ufficio Agenzia Entrate	Data	N	Serie
ROMA III	15/01/2020	755	IT	

**RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Risultano titolari del diritto di proprietà per la quota parte pari ad ½ ciascuno a far data dal 05/03/2009

*Non risulta trascritta la successione in morte dell'esecutato*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.**

**ISCRIZIONI CONTRO**

- **IPOTECA VOLONTARIA** DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta del 20/02/2002 - Registro Particolare 1463 - Registro Generale 6556

*Descrizione* ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data* 18/02/2002 *Numero di repertorio* 34122/13564

*Notaio* PUGLIESE ANTONIO *Codice fiscale* PGL NTN 60D21 H501 T - *Sede* CIVITAVECCHIA (RM)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA VOLONTARIA

*Derivante da* 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale* € 31.000,00 *Tasso interesse annuo* 6.05% *Tasso interesse semestrale* –

*Interessi* € 19.000,00 *Spese - Totale* € 50.000,00; *Presenza di condizione risolutiva* – *Durata* –

**GRAVANTE SUGLI IMMOBILI SITI IN:**

*Comune di Palestrina, distinto presso il catasto fabbricati al foglio 2 particella 394 subalterno 1 (A/7)*

*Comune di Palestrina, distinto presso il catasto fabbricati al foglio 2 particella 394 subalterno 2 (C/6)*

**A Favore della BHW, BAUSPARKASSE AG, BAUSPARKASSE FÜR DEN OFFENTLICHEN DIENST con sede in Bolzano, Bolzen - C.F. 01666200215,**

**Contro**

**TRASCRIZIONI CONTRO**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**

Trascritto in data 06/07/2018 - Registro Particolare 23058 - Registro Generale 33115

*Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO

*Data* 05/06/2018 *Numero di repertorio* 515

*Pubblico ufficiale* TRIBUNALE DI TIVOLI *Codice fiscale* 940 351 80580 - *Sede* TIVOLI (RM)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**GRAVANTE SUGLI IMMOBILI SITI IN:**

*Comune di Palestrina, distinto presso il catasto fabbricati al foglio 2 particella 394 subalterno 1 (A/7)*

## ONERI DI “CANCELLAZIONE”

### ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI DELLE FORMALITÀ GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2<sup>a</sup> successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Tali restrizioni potranno essere annotate solo dopo la data di trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che il bene venga venduto allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **329,00 €** (Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

## NORMATIVA URBANISTICA

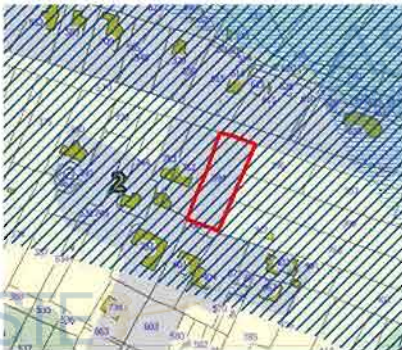
Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di PALESTRINA (RM), Variante di Aggiornamento al PRG ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione per la salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14/10/2014 e soggetta alle prescrizioni delle relative norme tecniche di attuazione.



**Zona omogenea O – RECUPERO EDILIZIO**

Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:

**TAVOLA A**



- aree o punti di visuali

**TAVOLA B**



- beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche  
- fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rilasciato in data 19/04/2021 prot. n. 7695 certifica che l'area sita in località Sterpara e distinta presso NCT al foglio 2 p.la 394 ha come destinazione urbanistica la ZONA O – Recupero Edilizio, nucleo 4. All. 16 – Certificato di destinazione Urbanistica

## REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla verifica della corrispondenza tecnica ed urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione è stata presentata giusta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina, a mezzo pec in data **19/08/2019 al numero 13583**.

In data **03/10/2019 prot. 0016083/2019**, l'istruttore Tecnico del Comune, in risposta a quanto richiesto, comunicava a a mezzo email:

*Con la presente si comunica che agli atti d'Ufficio risulta che il fascicolo richiesto alle costruzioni site in località Pedemontana realizzate dal Signor \_\_\_\_\_ è stato sequestrato in data remota (circa anni 70) dall'Autorità, Procura della Repubblica.*

Il sottoscritto, in qualità di CTU nominato per la procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi il tribunale di Tivoli iscritta al n.r. es. n. 296/2018, inoltrava a mezzo pec, al protocollo del Comune di Palestrina in data 27/10/2020 e 27/12/2020 la seguente richiesta di informazioni:

VISTO

1) *L'incarico ricevuto in data 23/09/2018, dove lo scrivente e la Custode giudiziaria Avv Maria Spagnoli, venivano nominati ausiliari del giudice dell'esecuzione, dott. Marco Piovano.*

2) *Il sopralluogo effettuato in data 24/01/2019 presso il compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Palestrina (Rm) alla Via della Stella n. 343, (già via Pedemontana) ATTUALMENTE IDENTIFICATO al NCEU del Comune di Palestrina, al foglio 2, p.lla 394, sub 1 abitazione, sub 2 autorimessa.*

3) *LA RICHIESTA DI ACCESSO ATTI protocollata a mezzo pec in data 16/08/2019, relativa al fabbricato oggetto dell'esecuzione Numero protocollo: 13583 del 19/8/2019.*

4) *L'accesso agli atti effettuato presso il vostro ufficio dove si rilevava, l'assenza del fascicolo relativo alle costruzioni site in località Pedemontana realizzate dal Signor Romiti Pietro, lo stesso risultava sequestrato in data remota (circa anni 70) dall'Autorità Giudiziaria, Procura della Repubblica.*

5) *In data 09/12/2019 veniva richiesta copia della documentazione relativa al fascicolo d'ufficio presso i competenti uffici della Procura della Repubblica di Tivoli, a seguito verifiche veniva comunicato che la documentazione in oggetto è depositata presso l'Ufficio di Roma.*

6) *Le difficoltà riscontrate a reperire detta documentazione*

7) *L'Udienza del 21/09/2020 dove il Giudice si esprimeva in tal senso:*

*Autorizza la custode della procedura avv. Maria Spagnoli e/o il CTU arch. Antonello Amicone a recarsi di persona presso i competenti uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma e/o presso il Comune di Palestrina al fine di richiedere, visionare ed eventualmente estrarre copia – previe, naturalmente, le necessarie autorizzazioni degli organi deputati – degli atti relativi al sequestro, tra l'altro, dell'immobile sito in Palestrina, via della Stella n° 343 (già n° 319), identificato al NCEU Palestrina foglio 2, particella 394, sub 1 e 2, intestato a PAOLACCI GIORGIO, nato a Capranica Prenestina l'11.5.1949, con provvedimento di sequestro penale a carico di ROMITI PIETRO, nato a Roma il 22.4.1903.*

CHIEDE

*Di conoscere gli estremi e/o i numeri di protocollo, collegati ai fascicoli non più in possesso dell'Ufficio Comunale; al fine di poter predisporre un'ulteriore richiesta alla Procura della Repubblica di Roma.*

Dette richieste, a tutt'oggi sono rimaste prive di riscontro.

All'udienza fissata per il giorno **08/02/2021** il GE, sentite le parti e gli ausiliari, dispone la prosecuzione dell'attività mandando gli ausiliari per il completamento dei compiti loro assegnati.

In sede di sopralluogo la comproprietaria, tra le altre cose mi forniva alcuni documenti relativi al fabbricato:

- *Certificato del 10/06/1965 privo di protocollo dove il sindaco dichiarava che i lavori di costruzione del fabbricato di Romiti Pietro, sito in Via Provinciale Pedemontana, sono iniziati in data 29/05/1963 ed ultimati nel maggio del 1955. L'immobile insiste sul mappale 394 parte del foglio 2; composto da un appartamento al piano terra di vani quattro ed accessori, l'immobile non ha i requisiti di lusso.*
- *Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di costruzione rilasciata dal Comune di Palestrina in data 12/04/1963 Prot. n. 3010 al sig. Romiti Pietro.*

- *Richiesta presentata dal sig. Romiti Pietro in data 04/06/1965 per l'ottenimento del certificato di collaudo per casa unifamiliare priva di strutture in cemento armato con visto della Prefettura di Roma del 04/06/1966 – esente dal controllo, non avendo la costruzione le caratteristiche di cui all'Art. 1 del R.D. 16/11/1939 n. 2229.*

## CONCLUSIONE

Allo stato attuale, non essendo il sottoscritto in possesso degli elaborati grafici riconducibili all'ultimo titolo amministrativo assentito, **non può dichiarare con estrema esattezza la regolarità tecnica ed urbanistica dei cespiti in oggetto.** La conformità dello stato dei luoghi va determinata in funzione di ciò che è stato realizzato rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio preposto del Comune.

Non risulta altresì corretto asserire che l'immobile possa essere paragonato ai fabbricati realizzati in un periodo antecedente il 1967, costruiti in assenza di concessione edilizia.

L'unico elaborato grafico reperito per il fabbricato ad uso residenziale è la planimetria catastale, anch'essa non sufficiente a provare la reale conformazione dei fabbricati; essendo presente un'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

Il fascicolo relativo alla legittimità delle costruzioni site in località Pedemontana, realizzate dal Signor Romiti, non è più presente nell'archivio del Comune, in quanto risulta sequestrato in data remota (circa anni 70) dall'Autorità, Procura della Repubblica.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il Certificato di Agibilità.

Non è presente il Certificato di Collaudo statico del fabbricato

All. 17 – Documentazione reperita ed attestazione irreperibilità titoli assentiti

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per i cespiti in oggetto, per come comunicatomi dalla comproprietaria degli immobili a mezzo email in data 02/03/2021, risultano **non corrisposte** le seguenti somme:

### SPESE CONDOMINIALI ANNI 2019 AL 2021

ANNO 2019	380,56 €
ACCONTO	200,00 €
QUOTA LAVORI POMPA POZZO CONDOMINIALE	134,00 €
<b>TOTALE RIMANENZA ANNO 2019</b>	<b>314,56 €</b>
ANNO 2020	426,03 €
RIMANENZA 2019	314,56 €
ACCONTO	200,00 €
<b>TOTALE RIMANENZA ANNO 2020</b>	<b>540,59 €</b>
ANNO 2021	191,66 €
RIMANENZA 2020	540,59 €
ACCONTO	0
<b>TOTALE RIMANENZA ANNO 2021</b>	<b>732,25 €</b>

Gli immobili ricadono all'interno di un complesso residenziale composto prevalentemente da ville e villini autonomi; raggiungibili mediante percorsi stradali "asfaltati" di natura privata che consentono il raggiungimento delle varie unità.

Le spese comuni riguardano prevalentemente, il costo per l'approvvigionamento idrico e gli importi da sostenere per la gestione e manutenzione dell'illuminazione presente lungo i viali d'accesso.

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

**CRITERIO DI STIMA**

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione commerciale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di giugno 2021, agli immobili con caratteristiche simili siti nel Comune di Palestrina, (ville, villini e case indipendenti), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.353,00 €/mq
- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo buono, Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: PALESTRINA, Fascia/Zona: PERIFERICA/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO, Codice Zona: D1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale; viene richiesto un prezzo medio pari a 1.350,00 €/mq per ville e villini e per il box auto un prezzo medio pari è 775,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,8	L
Box	NORMALE	650	900	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4	5,8	L

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Sud-Est (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare PALESTRINA – C74 abitazioni I fascia 1.250,00 €/mq e per il box auto un prezzo medio pari è 700,00 €/mq.

PALESTRINA - C74		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni - I fascia		1250	4
Abitazioni - II fascia		800	3
Uffici		1050	nq
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		1200	6
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		800	4,5
Locali - Complessi attività terziarie industriali		nq	nq
Locali - Complessi attività turistiche		nq	nq
Box e postli auto		700	3,5

Abitazioni censite:	
Occupate	5120
Non occupate	1360
Totale	6480

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a Ville & Villini; Quotazioni di Ville e Porzioni di villa si ritiene opportuno adottare un valore medio pari a 1.074,34 €/mq e per i Box & Autorimesse un valore medio pari a 590,08.

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne l'immobile di carattere residenziale è pari a: 1.256,83 €/mq.  
 box auto è pari a: 685,39 €/mq.

### COMPOSIZIONE LOTTO UNICO

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/2.**

Intestato pro quota all'esecutato, nella persona del signor:

#### VALORE DEI BENI - LOTTO UNICO

Identificativo corpo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ABITAZIONE IN VILLINI Piano T-1	193,40 mq	1.256,83 €/mq	243.070,92 €	100,00%	243.070,92 €
AUTORIMESSA Piano T	24,00 mq	685,39 €/mq	16.449,36 €	100,00%	16.449,36 €
<b>VALORE TOTALE LOTTO</b>					<b>259.520,28 €</b>

#### DEPREZZAMENTI APPLICATI:

TIPOLOGIA DEPREZZAMENTO	VALORE	TIPO
coefficiente di ragguglio – Stato mediocre, qualità media, età 41/60 anni (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	60	%
<b>TOTALE</b>	155.712,16 €	
Oneri condominiali insoluti anni 2020/2021	732,25	€
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così come previsto nel verbale di nomina dello scrivente: 154.979,91 € - 10 % (15.497,99 €) = 139.481,91 € di seguito riportato per arrotondamento.		
<b>TOTALE VALORE DETERMINATO</b>	<b>139.500,00 €</b>	
Per la quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà (per arrotondamento)		

#### VALORE FINALE DI STIMA

**per la quota parte pari ad 1/2 indistinto ed indiviso del diritto di proprietà (quota pignorata)**  
**(Sessantanovenilasettecentocinquanta/00) 69.750,00 €**

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Amicone Antonello

La presente relazione è composta da un totale di n. 23 (ventitre) pagine, oltre gli allegati di seguito elencati.

#### ALLEGATI

- Allegato n. 1 – *Verbale di Nomina e Giuramento CTU*
- Allegato n. 2 – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato n. 3 – *Certificati di residenza comproprietaria*
- Allegato n. 4 – *Certificato di morte esecutato*
- Allegato n. 5 – *Certificato di morte usufruttuari*
- Allegato n. 6 – *Separazione consensuale e sentenza di divorzio*
- Allegato n. 7 – *Visura catastale storica terreno - NCT*
- Allegato n. 8 – *Visure catastali storiche immobili – NCEU*
- Allegato n. 9 – *Planimetria catastale ed estratto di mappa*
- Allegato n. 10 – *Nota di trascrizione atto di pignoramento e Certificazione Notarile*
- Allegato n. 11 – *Atto e nota di trascrizione compravendita provenienza*
- Allegato n. 12 – *Note di trascrizione atti precedentemente intercorsi*
- Allegato n. 13 – *Ispesioni Ipotecarie soggetti coinvolti ed immobili*
- Allegato n. 14 – *Formalità pregiudizievoli gravanti*
- Allegato n. 15 – *Atto di rinuncia all'eredità*
- Allegato n. 16 – *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato n. 17 – *Documentazione reperita ed attestazione irreperibilità titoli assentiti*
- Allegato n. 18 – *Rilievo Fotografico*
- Allegato n. 19 – *RICEVUTE - Relazione inviata al Creditore ed al Custode*

