



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI
TIVOLI GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE DI TIVOLI

Giudice Francesco LUPIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2024 del R.G.E.	23



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.095,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	24



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo di via Ceccano 4, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto ,bagno e balconi, con annessa corte e box auto al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con avvolgibili , pareti e soffitti in tinta lavabile

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 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

L'immobile ad uso garage è posto al piano terra di Via Ceccano 4 , realizzato in muratura allo stato attuale risulta grezzo privo di rifiniture interne ed esterne. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'appartamento confina con : vano scala, distacco su Via Ceccano , distacco p.lla 872,distacco p.lla 770

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Il garage confina con locale sub 514 , corte sub 510 , distacco p.lla 770

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO	21,20 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	0,00 m	1
CAMERA	17,00 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	0,00 m	2
CAMERA	17,00 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	0,00 m	2
BAGNO	6,50 mq	7,80 mq	1	7,80 mq	0,00 m	
CUCINA	11,50 mq	13,80 mq	1	13,80 mq	0,00 m	2
CAMERA	11,50 mq	13,80 mq	1	13,80 mq	0,00 m	2
DISIMPEGNO	10,80 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	2
BALCONI	26,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				137,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	12,40 mq	13,70 mq	1,00	13,70 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Rendita € 1,08 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 04/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano 2
Dal 04/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano 2 Graffato 512
Dal 16/12/2002 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 65.461,00 Piano 2
Dal 26/03/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 654,61 Piano 2 Graffato 512
Dal 16/10/2014 al 20/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 65.461,00 Piano 2 Graffato 512

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 41 Rendita € 158,81 Piano T
Dal 20/12/2002 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 507 Categoria C6 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 37,73
Dal 26/03/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 507 Categoria C6 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 38,73 Piano T
Dal 16/10/2014 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 186, Sub. 507 Categoria C6 Cl.6, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 38,73 Piano T

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	186	510-512		A2	3	6,5	111 mq	65461 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato attuale per una diversa distribuzione spazi interni, e variazione del portone d'ingresso all'appartamento.

Si segnala che per entrambi i beni staggiti, l'indirizzo riportato in visura catastale è Via Quadrelle 121, l'indirizzo corretto è via Ceccano n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	186	507		C6	6	10	12 mq	38,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che per entrambi i beni staggiti ,l'indirizzo riportato in visura catastale è Via Quadrelle 121, l'indirizzo corretto è via Ceccano n° 4

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

nulla

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

L'accesso al Garage deve avvenire da Via Ceccano attraversando la corte esclusiva della appartamento identificato come bene 1. Allo stato attuale è interrotto per la presenza di un muro divisorio sulla corte . Pertanto dovrà essere demolito il muro divisorio a carico dell'aggiudicatario

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Nulla

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Non risultano contratto di locazione in essere



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'appartamento è in un sufficiente stato di manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Lo stato attuale dell'immobile è privo di rifiniture interne ed esterne, necessita di opere di manutenzione ordinaria ed è utilizzato come deposito

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti, non risulta costituito il condominio, risulta censito il vano scala come bene comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Non risultano parti comune per il garage identificate catastalmente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

L'immobile fa parte di una fabbricato di maggior consistenza composto da tre piani fuori terra con un unico vano scala di accesso agli appartamenti, non risulta costituito il condominio, non risultano censiti catastalmente beni comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Esposizione: Nord;Ovest;Sud;Est

Altezza interna utile: variabile da mt 3.80 a mt 2.202

Struttura verticale: Muratura

Solai: latero cemento

Copertura a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco civile tinteggiate

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione e rivestimenti interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno porte tamburate, portone d'ingresso blindato
Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti
L'adduzione idrica avviene attraverso un pozzo artesiano in comune
L'adduzione del gas per mezzo di un bombolone esterno in comune
Lo smaltimento delle acque reflue è in comune con le altre unita immobiliari esistenti, ed avviene con fossa imhoff, non risulta allacciato alla pubblica fognatura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Esposizione: Nord, Est, Ovest
Altezza interna utile: 2.65 ml
Str. verticali: muratura
Solai: latero cemento
Copertura: a terrazzo
Pareti esterne : non rifinite
Pareti interne : non rifinite
Pavimentazione interna: assente
Infissi esterni ed interni: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'immobile è occupato dall'esecutato CONTE EMMANUELA con la propria famiglia

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

E' occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2002 al 26/03/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		JANNITTI PIROMALLO RODOLFO	20/12/2002	85973		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	30/12/2002	57832	40411	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/03/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		VITAGLIANO DOMENICO	26/03/2021	412200	24409	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	29/03/2012	14974	10438	
Dal 16/10/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SBARDELLA	16/12/2014	96309		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/10/2014	45263	29397	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****CONTE ROSARIO**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2002 al 26/03/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JANNITTI PIROMALLO RODOLFO	20/12/2002	85973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	30/12/2002	57832	40411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2012 al 16/10/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITAGLIANO DOMENICO	26/03/2021	412200	24409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	29/03/2012	14974	10438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	SBARDELLA	16/12/2014	96309	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/10/2014	45263	29397
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA Servizio aggiornato al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2- Territorio il 14/12/2015
Reg. gen. 50182 - Reg. part. 8292
Quota: 100
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Sbardella
Data: 11/12/2015
N° repertorio: 97518
N° raccolta: 27959
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 Territorio il
16/10/2024
Reg. gen. 55263 - Reg. part. 40456
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2- Territorio il
14/12/2015
Reg. gen. 50182 - Reg. part. 8292
Quota: 100
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Sbardella
Data: 11/12/2015
N° repertorio: 97518
N° raccolta: 27959
Note: **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 Territorio il 16/10/2024

Reg. gen. 55263 - Reg. part. 40456

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

L'immobile ricade in zona E del PRG del Comune di Palestrina approvato con DGR n° 687 del 14 ottobre 2014 BURL 87 del 30 ottobre 2014

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

L'immobile ricade in zona E del PRG del Comune di Palestrina approvato con DGR n° 687 del 14 ottobre 2014 BURL 87 del 30 ottobre 2014

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

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

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza realizzato con C.E in sanatoria n°2308 del 07/10/2002. L'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dell'ingresso, al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una Mancata Cila a Sanatoria. Non risulta rilasciato Il certificato di agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

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

L'immobile fa parte di un garage di maggior consistenza realizzato con C.E in sanatoria n°2308 del 07/10/2002.

Detto Garage è stato frazionato in tre unità immobiliari, generando il garage oggetto di esecuzione immobiliare

Il frazionamento è stato realizzato senza titolo edilizio, al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una Mancata Cila a Sanatoria. Risulta un ampliamento sul lato sud/ovest di circa un 1 mq, il quale deve essere demolito in conformità al titolo edilizio C.E in sanatoria n°2308 del 07/10/2002.

Non risulta rilasciato Il certificato di agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

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

L'adduzione idrica avviene attraverso un pozzo artesiano in comune

L'adduzione del gas per mezzo di un bombolone esterno in comune

Lo smaltimento delle acque reflue è in comune con le altre unità immobiliari esistenti, ed avviene con fossa imhoff, non risulta allacciato alla pubblica fognatura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2
Appartamento posto al piano secondo di via Ceccano 4, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e balconi, con annessa corte e box auto. Al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con avvolgibili, pareti e soffitti in tinta lavabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.700,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.
Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima
Provincia: ROMA Comune: PALESTRINA
Fascia/zona: Periferica/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO
Codice zona: D1 Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: residenziale
O.M.I. € 900,00 € 1350,00
Agenzie immobiliari € 1000,00 € 1500,00
Borsino immobiliare € 800,00 € 1300,00
Parametro utilizzato € 1000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T
L'immobile ad uso garage è posto al piano terra di Via Ceccano 4, realizzato in muratura allo stato attuale risulta grezzo privo di rifiniture interne ed esterne. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 507, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.850,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro



quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Provincia: ROMA Comune: PALESTRINA

Fascia/zona: Periferica/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO

Codice zona: D1 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: BOX AUTO

O.M.I. € 500,00 € 750,00

Agenzie immobiliari € 600,00 € 800,00

Borsino immobiliare € 450,00 € 690,00

Parametro utilizzato € 500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2	137,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 137.700,00	100,00%	€ 137.700,00
Bene N° 2 - Garage Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T	13,70 mq	500,00 €/mq	€ 6.850,00	100,00%	€ 6.850,00
				Valore di stima:	€ 144.550,00

Valore di stima: € 144.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 124.095,00

ONERI DI REGOLIRAZZAZIONE : MANCATA CILA ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE PER ENTRAMBI I BENI STAGGITI, ed oneri di demolizione dell'ampliamento del box sul lato sud/ovest

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'adduzione idrica avviene attraverso un pozzo artesiano in comune
L'adduzione del gas per mezzo di un bombolone esterno in comune
Lo smaltimento delle acque reflue è in comune con le altre unità immobiliari esistenti, ed avviene con fossa imhoff, non risulta allacciato alla pubblica fognatura

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.

Guidonia Montecelio, li 23/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TITOLO DI PROPRIETA' ESECUTATO (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DI FATTO (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ Ortofoto (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - REPORTAGE FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - R.R INVIO RELAZIONE CTU ESECUTATI (Aggiornamento al 20/12/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2
Appartamento posto al piano secondo di via Ceccano 4, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto ,bagno e balconi, con annessa corte e box auto al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con avvolgibili , pareti e soffitti in tinta lavabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E del PRG del Comune di Palestrina approvato con DGR n° 687 del 14 ottobre 2014 BURL 87 del 30 ottobre 2014
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T
L'immobile ad uso garage è posto al piano terra di Via Ceccano 4 , realizzato in muratura allo stato attuale risulta grezzo privo di rifiniture interne ed esterne. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 507, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E del PRG del Comune di Palestrina approvato con DGR n° 687 del 14 ottobre 2014 BURL 87 del 30 ottobre 2014

Prezzo base d'asta: € 124.095,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.095,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - via Ceccano 4, scala U, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 510-512, Categoria A2	Superficie	137,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un sufficiente stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di via Ceccano 4, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto ,bagno e balconi, con annessa corte e box auto al momento dell'accesso si trovava in buone condizioni , pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno con avvolgibili , pareti e soffitti in tinta lavabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato con la propria famiglia		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - via Ceccano 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 186, Sub. 507, Categoria C6	Superficie	13,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato attuale dell'immobile è privo di rifiniture interne ed esterne, necessita di opere di manutenzione ordinaria ed è utilizzato come deposito		
Descrizione:	L'immobile ad uso garage è posto al piano terra di Via Ceccano 4 , realizzato in muratura allo stato attuale risulta grezzo privo di rifiniture interne ed esterne. Necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	E' occupato dall'esecutato		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, SCALA U, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2- Territorio il
14/12/2015
Reg. gen. 50182 - Reg. part. 8292
Quota: 100
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Sbardella
Data: 11/12/2015
N° repertorio: 97518
N° raccolta: 27959
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA CECCANO 4, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2- Territorio il
14/12/2015
Reg. gen. 50182 - Reg. part. 8292
Quota: 100
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Sbardella
Data: 11/12/2015
N° repertorio: 97518
N° raccolta: 27959
Note: **** Omissis ****