

## TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE SEZIONE EE.II.  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N. 380/2020**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	12
Premessa .....	12
LOTTO 1.....	14
<b>Descrizione.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>15</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>17</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>18</b>
<b>Confini.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>19</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>19</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>20</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>21</b>

<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>23</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>23</b>
<b>Stato conservativo .....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>24</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>26</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>26</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>27</b>

<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>27</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>29</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>30</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>34</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>35</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>35</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>37</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>37</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>37</b>
<b>Confini.....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>38</b>

<b>Consistenza</b> .....	39
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	39
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	39
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	39
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	39
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	40
<b>Dati Catastali</b> .....	40
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	41
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	41
<b>Precisazioni</b> .....	42
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Stato conservativo</b> .....	42
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	42
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	42
<b>Caratteristiche prevalenti</b> .....	43
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	43
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	43
<b>Stato di occupazione</b> .....	44
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella</b> .....	44

<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>44</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>44</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>45</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>46</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>46</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>47</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>48</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>48</b>
<b>Ulteriore regime vincolistico .....</b>	<b>55</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>55</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>55</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>56</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>56</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella .....</b>	<b>56</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>57</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>58</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>58</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>61</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>61</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>61</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>61</b>

<b>Titolarità</b> .....	62
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	62
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	62
<b>Confini</b> .....	62
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	62
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	62
<b>Consistenza</b> .....	63
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	63
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	64
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	64
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	64
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	64
<b>Dati Catastali</b> .....	65
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	65
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	67
<b>Precisazioni</b> .....	68
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	68
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	68
<b>Stato conservativo</b> .....	68
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	68
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1</b> .....	68
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	68
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1</b> .....	69

<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>69</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>69</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>69</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>71</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>71</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>71</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>71</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>71</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>71</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>72</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>72</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>72</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>72</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>73</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>73</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>74</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>75</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>75</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>77</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>77</b>
<b>Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.....</b>	<b>78</b>
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275, catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1 .....</b>	<b>78</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>79</b>

<b>Descrizione</b> .....	80
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	80
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	83
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	83
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	84
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	84
<b>Titolarità</b> .....	84
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	84
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	84
<b>Confini</b> .....	85
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	85
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	85
<b>Consistenza</b> .....	85
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	85
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	86
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	87
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	87
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	88
<b>Dati Catastali</b> .....	88
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	88
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	90
<b>Precisazioni</b> .....	90
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	90

<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>91</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>91</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>91</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>91</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>91</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>91</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>91</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>92</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>92</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>93</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>93</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>94</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>94</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>94</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>95</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>95</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>96</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>96</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>96</b>
<b>Normativa urbanistica.....</b>	<b>97</b>
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1 .....</b>	<b>97</b>
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.....</b>	<b>97</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>98</b>

<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	98
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	100
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	101
<b>Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1</b> .....	101
<b>Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo</b> .....	101
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	102
<b>Lotto 1</b> .....	102
<b>Lotto 2</b> .....	105
<b>Lotto 3</b> .....	108
<b>Lotto 4</b> .....	112
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	117
<b>Lotto 1</b> .....	117
<b>Lotto 2</b> .....	118
<b>Lotto 3</b> .....	119
<b>Lotto 4</b> .....	121
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 380/2020</b> .....	123
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 459.000,00</b> .....	123
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00</b> .....	123
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 627.000,00</b> .....	124
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 869.000,00</b> .....	125

Con provvedimento del 10/04/2021 , la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono molteplici beni, di varia tipologia e con differenti destinazioni d'uso, tutti ubicati nel Comune di Palestrina, piccolo centro posto nella zona ad est di Roma.

Si tratta complessivamente di n. 11 cespiti, appartenenti agli esecutati per diversi diritti e quote di spettanza, che saranno tutti oggetto della presente relazione di stima, eccetto i beni dal n. 9 al n. 11 ovvero:

- il terreno distinto al C.T. al foglio 12, p.lla 705, per il quale il creditore procedente ha presentato istanza di rinuncia;
- l'appartamento distinto al C.F. al foglio 17, p.lla 986 sub. 1, sito in Palestrina alla Via Pierantonio Petrini n. 75 (catastalmente n. 40);
- il locale deposito distinto al C.F. al foglio 17, p.lla 1054 sub. 2, sito in Palestrina alla Via Pierantonio Petrini n. 81 (catastalmente n. 43).

Per questi ultimi si precisa che sono state pignorate quote inferiori a quelle di appartenenza degli esecutati, il che renderebbe la procedura per detti beni improcedibile, salvo che non si estenda il pignoramento. Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 11/07/2022 con formalità n.28577, i beni di cui sopra sono stati oggetto di ulteriore pignoramento da parte del creditore procedente, ma la relativa procedura, per quanto di conoscenza della scrivente, non risulta ancora riunita alla presente. Per tale motivo la sottoscritta si riserva di procedere ad una integrazione dell'elaborato peritale in attesa di precise determinazioni da parte del G.E. Si rappresenta altresì che per questi ultimi due beni la relazione notarile agli atti non ne ricostruisce la provenienza, citando per il ventennio esclusivamente la dichiarazione di successione a Libianchi Angelo, registrata all'Ufficio del Registro di Palestrina al n. 34 vol. 379, trascritta a Roma2 il 04/06/1990 ai nn. 22231/15581.

I beni oggetto di pignoramento che saranno dunque valutati nella presente relazione di stima, sono costituiti dai seguenti immobili:

• **Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**

• **Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**

• **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**

• **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**

• **Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.**

• **Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1.**

• **Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1.**

• **Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.**



**LOTTO 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.**
- **Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T.**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBIcato NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBIcato NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Il primo immobile oggetto della presente valutazione di stima è un magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio), ubicato nel Comune di Palestrina, in Via di Cori, snc (catastalmente località I Cori snc), una zona periferica del territorio comunale, con destinazione prevalentemente terziaria e agricola.

La zona è raggiungibile dalla autostrada A1, il cui casello più vicino è Valmontone, dall'autostrada A24 il cui casello più vicino è Tivoli, oppure percorrendo Via Prenestina Nuova/Via Prenestina Antica. Da Via Prenestina Antica (Pedemontana), all'altezza del Centro commerciale "I Platani" si prende Via Cori per poi svoltare alla prima traversa a destra e trovare l'immobile a 100 metri.

**DATI COMUNE**

Provincia: RM

Comune: PALESTRINA

Codice catastale: G274

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA

**RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE**

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

## ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna  
Altitudine centro: 450 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

## COORDINATE GEOGRAFICHE

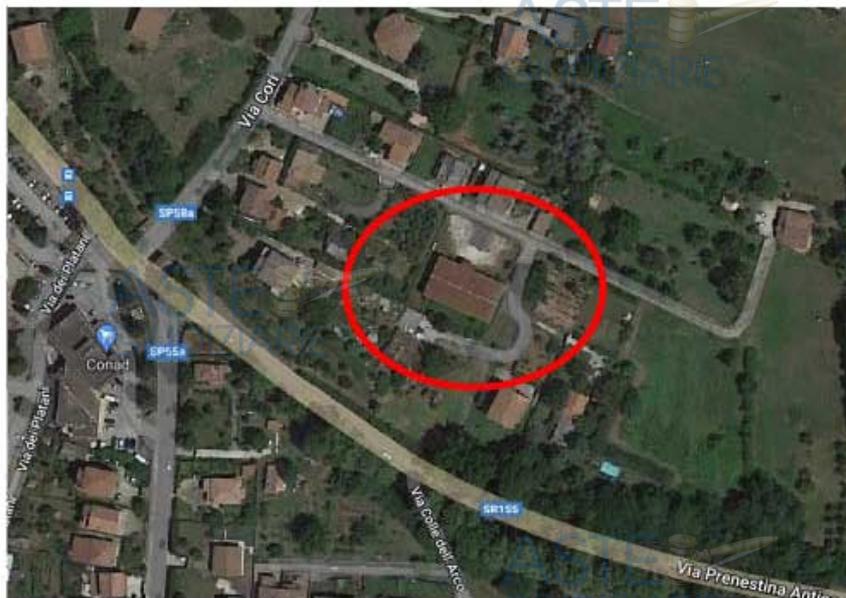
Latitudine: 41.83105865

Longitudine: 12.90207185

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici, destinati per lo più alla conduzione di fondi agricoli e ad abitazioni private, sorti per la maggior parte spontaneamente, con fabbricati articolati su 1/2 livelli.

L'ingresso pedonale e carrabile alla proprietà avviene mediante un cancello carrabile, azionabile manualmente, non individuato da numero civico che immette nel piazzale a servizio del bene.

Il lotto su cui insiste l'immobile è parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea, tranne la parte frontale che è in alcuni punti asfaltata ed in altri in brecciato, utilizzata come area di manovra, parcheggio e per il carico/scarico merci.

La proprietà presenta i confini materializzati, essendo perimetrata da un muretto basso in tufo, sormontato una rete metallica, e da fitta vegetazione spontanea.

Il bene staggito, catastalmente è formato da due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di una propria corte di pertinenza esclusiva (sub 1 graffato al sub 3 e sub 2 graffato al sub 4) di cui si dirà in seguito. In realtà trattasi di un unico ambiente di forma rettangolare, dotato di due accessi, uno semicentrale e uno laterale, rispetto al prospetto principale. L'accesso laterale conduce, attraverso una scala in metallo ad un piano soppalcato, non graficizzato nè sulla planimetria catastale, nè sul

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile *de quo* è stato realizzato con struttura prefabbricata in metallo, tamponata con blocchetti di cemento; la copertura è a falde, leggermente inclinate.

Il fabbricato è circondato da una corte unica di circa 1.100,00 mq in parte destinata a piazzale per il carico scarico merci e come area di sosta ed in parte a verde incolto (cfr. allegato n.1).

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 27.09.2021, la scrivente, unitamente al Custode nominato, Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uno degli esecutati (cfr. allegato n.2).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

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

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

e dunque per l'intero.

Il terreno su cui è stato edificato il bene è stato acquistato dagli esecutati in data 06/11/1979 con atto a rogito Notaio Raffaele Golia, rep. n. 9160/3712 (cfr. allegato n. 6).

Dagli accertamenti effettuati è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 02/09/1972 nel Comune di Capranica Prenestina (cfr. allegato n. 7).

E' stato richiesto al Comune suddetto l'estratto di matrimonio con annotazioni, dal quale non risulta alcuna annotazione, lasciando intendere la scelta del regime di comunione legale dei beni (cfr. allegato n.7). Trattandosi comunque di bene pignorato per 1/2 ciascuno, ad entrambi gli esecutati, si ritiene che il regime patrimoniale prescelto sia indifferente ai fini della procedura esecutiva e della bontà di quanto pignorato, che rimane complessivamente sempre l'intero.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

L'intero compendio confina complessivamente con Via Cori, p.lle 590, 172, 416 e 167 del foglio di mappa 19, salvo altri e più precisi confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino destinato ad attività commerciale	502,50 mq	532,00 mq	1,00	532,00 mq	5,50 m	P.T.
Corte di pertinenza	1.140,00 mq	1.140,00 mq	0,05	57,00 mq	-	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>589,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>589,00 mq</b>		

Essendo l'immobile pignorato complessivamente per l'intero (1/2 ciascuno ad entrambi gli esecutati) non è necessario esprimersi sulla divisibilità dello stesso.

Si precisa che il coefficiente di ragguglio della corte pari a 0,05 è stato utilizzato in virtù dello stato di conservazione della stessa.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1979 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C2 Piano T Graffato 2
Dal 20/12/1990 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 518 mq Piano T Graffato 2
Dal 21/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Rendita € 2,34 Piano T Graffato 3
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Rendita € 4.175,45 Piano T Graffato 3
Dal 09/11/2015 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Rendita € 4.175,45 Piano T Graffato 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1979 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria C2 Piano T Graffato 2

Dal 20/12/1990 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 1 Categoria PO Piano T Graffato 2
Dal 21/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Rendita € 2,34 Piano T Graffato 4
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Rendita € 4.175,45 Piano T Graffato 4
Dal 09/11/2015 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 166, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 248,00 mq Superficie catastale 359,00 mq Rendita € 4.175,45 Piano T Graffato 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

## DATI CATASTALI

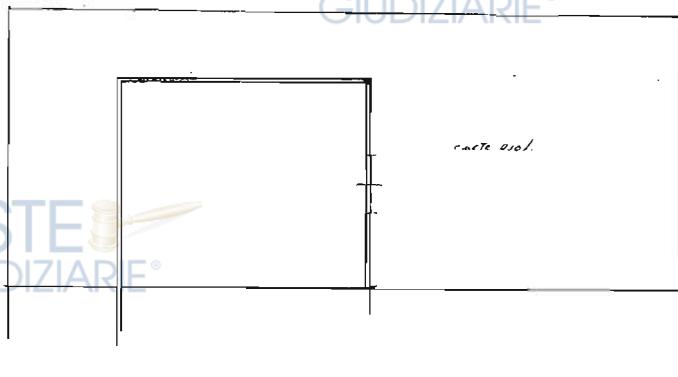
### **BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	166	1		C1	5	248,00 mq		4.175,45 €	T	3

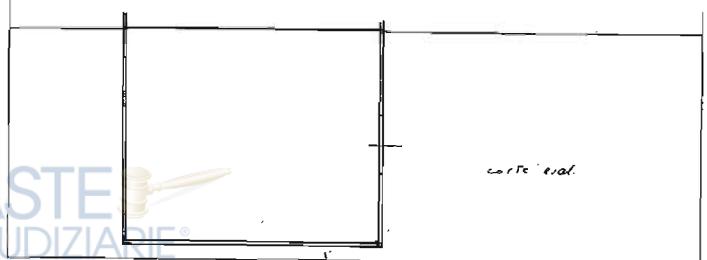
#### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo esperito si è riscontrato che il bene staggito, pur essendo di fatto *un unicum*, catastalmente è stato oggetto di un frazionamento (21/12/1990), per il quale non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso il Comune di Palestrina.

Per regolarizzare la situazione sarà necessario eseguire unicamente la variazione catastale, presentando un DOCFA per fusione, con cui sarà riallineato quanto in essere con quanto autorizzato dai titoli assentiti.



**PLANIMETRIA CASTALE SUB 1 E SUB 3**



**PLANIMETRIA CASTALE SUB 2 E SUB 4**

Dal sopralluogo effettuato è emerso inoltre come all'interno del locale siano stati eseguiti, *sine titulo*, lavori per come di seguito descritti:

- al piano terra è stato realizzato un antibagno/spogliatoio, un bagno (tutti con pareti in cartongesso) e posta in opera una scala in metallo che conduce ad un piano soppalcato;
- al piano soppalco sono stati realizzati 2 vani uso ufficio, un bagno e un ampio disimpegno utilizzato come sala d'attesa;
- gli ingressi non risultano correttamente graficizzati sulle planimetrie.

I due locali commerciali al piano terra (bene n.1 e bene n.2 del lotto 1) ciascuno con corte pertinenziale esclusiva, distinti al foglio 19 p.la 166, sub 1 graffato sub 3 e sub 2 graffato sub 4, sono derivati dal frazionamento registrato il 21/12/1990 al n. 105630.1/1990 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con i mappali 166/1 e 166/2 (graffati tra loro) del foglio 19, a sua volta risultante in forza di denuncia di costituzione registrata al n.12/1985 in atti dal 20/12/1990.

Il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 166, di Ha 0.16.04 del foglio 19 del Catasto Terreni.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	166	2		C1	5	248,00 mq	359,00 mq	4175,45 €	T	4

**Corrispondenza catastale**

Vedi paragrafo precedente.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso sufficienti.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

L'immobile non risulta gravato da nessuno dei presenti vincoli.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Il bene staggito è un magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio), ubicato nel Comune di Palestrina, in Via di Cori, snc (catastalmente località I Cori snc), in una zona periferica della cittadina laziale.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale e carrabile in metallo, azionabile manualmente, sul quale non vi è alcuna indicazione riguardo il numero civico e sprovvisto di citofono. Superato il cancello e percorrendo la corte esclusiva, in parte asfaltata, in parte in brecciato e in parte a verde incolto, si raggiungono i due ingressi, uno chiuso da un grande portone carrabile, in metallo, coperto da pensilina ed un secondo, pedonale, posto alla destra del manufatto.



La proprietà è perimetrata da un muretto basso in tufo sormontato da rete metallica e da fitta vegetazione.

Il magazzino destinato ad attività commerciale, è stato realizzato con struttura prefabbricata in metallo, tamponata con blocchetti di cemento, per la maggior parte a vista, tinteggiati esternamente di colore bianco e internamente di colore ocra/bianco.

La copertura è a doppia falda, sorretta da struttura portante metallica e chiusa con pannelli di tipo sandwich.

La pavimentazione è in cemento di tipo industriale, di colore rossastro. Gli infissi interni sono in metallo e a vetro singolo.



L'immobile *de quo*, catastalmente, è formato da due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di una propria corte di pertinenza esclusiva (sub 1 graffato al sub 3 e sub 2 graffato al sub 4), anche se trattasi di un unico ambiente di forma rettangolare, come da progetto assentito.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione non realizzata sottotraccia, di cui non vi è stato possibile verificare le funzionalità, in quanto le utenze sono risultate staccate o assenti.

L'impianto elettrico risulta non essere a norma.

L'immobile, come dichiarato dalla parte, non è allacciato alla rete fognaria comunale e lo smaltimento dei reflui avviene attraverso una fossa di tipo Imhoff.

E' privo di porte interne sia nel locale spogliatoio che nel servizio igienico. Le pareti di questi locali, in cartongesso, sono parzialmente rasate e prive di battiscopa.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, l'immobile non risulta essere conforme a quanto accatastato.

Per una descrizione più accurata delle difformità si rimanda alla paragrafo inerente la regolarità edilizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Ad oggi l'immobile risulta nella disponibilità dei proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/11/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Raffaele Golia	06/11/1979	9160	3712
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria del RR.II. Roma 2	23/11/1979	25329	20104
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo iscritto a Roma 2 il 18/05/2006  
Reg. gen. 30991 - Reg. part. 8663  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Antonino Privitera  
Data: 16/05/2006  
N° repertorio: 36.813  
N° raccolta: 21.485

Note: Tale mutuo è stato concesso alla [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 18/11/2010  
Reg. gen. 66816 - Reg. part. 15830  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio Giuseppe Valente  
Data: 17/11/2010  
N° repertorio: 129.831  
N° raccolta: 39.122

Note: Tale mutuo è stato concesso alla [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2016  
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1700  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

Tale ipoteca giudiziale grava, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo 04/06/2014 n.784/2014 di repertorio del Tribunale di Tivoli (RM), su:

- diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti quali bene n.1, bene n.2, bene n.5, bene n.6, bene n.7, bene n.8 e bene n.9 (non considerato nella presente relazione);
- diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4;
- diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/3 degli immobili bene n.10 e bene n.11 (non considerati nella presente relazione);

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 07/12/2020  
Reg. gen. 53245 - Reg. part. 36868  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

NEPAL S.p.A. è procuratrice speciale della procedente Guber banca S.p.A.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona O - di recupero urbanistico - nucleo 15 - Agliano.

	F <sub>1</sub> -VERDE PUBBLICO Parco Archeologico
	F <sub>2</sub> -VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
	F <sub>3</sub> -SERVIZI DI INTERESSE TERRITORIALE
	H -VERDE PRIVATO
	O -ZONA DI RECUPERO URBANISTICO
	- VIABILITA' DI ADEGUAMENTO
	- NUOVA VIABILITA'
	ZONE "O"
	- SEI COLLI
	- COLLE RASTO
	- AGLIANO



In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

Sistemi e ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In base al PTPR Tavola B l'immobile ricade in: (la maggior parte della p.lla 166)

Beni paesaggistici

- Vincoli ricognitivi di Piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati

(individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c D.lvo 42/04).

La restante parte

Beni paesaggistici

- Aree Urbanizzate

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA B

- Aree urbanizzate

- Beni ricognitivi di piano

- Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate

TAVOLA C

- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale

- Parchi archeologici e culturali

- Beni del patrimonio culturale

- Tessuto urbano

- Fascia di rispetto mt 100 - beni patrimonio monumentale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

L'immobile 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 è stato costruito in assenza dei prescritti titoli abilitativi e successivamente sanato, sfruttando il condono ex lege 47/1985. Da dichiarazione agli atti del Comune di Palestrina risulta ultimato nel 1981.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale hanno evidenziato il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 600 del 04/11/1991 per la costruzione di un locale magazzino destinato ad attività commerciale in località "Cori" (cfr. allegato n.5).

Si rappresenta che nella concessione suddetta il locale è un *unicum*, come di fatto, e non suddiviso nelle due unità immobiliari come da planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Catasto).

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi legittimanti tale frazionamento che dunque è solo di tipo catastale.

Non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Certificato di Agibilità del bene.

#### **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.

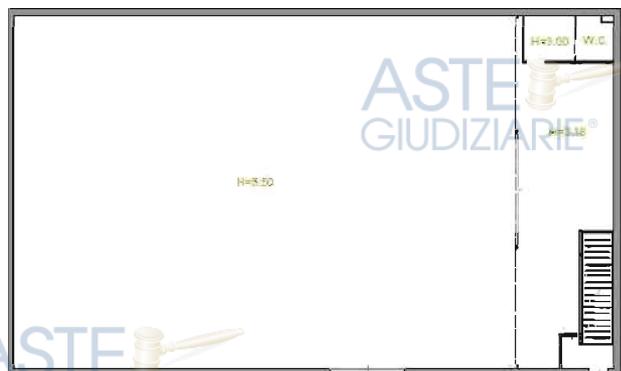
Come già anticipato nella descrizione, lo stato dei luoghi non corrisponde alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Palestrina (Rm). Durante il sopralluogo effettuato infatti si è potuto verificare come l'immobile presenti alcune difformità per come di seguito descritte.

Sfruttando l'altezza del locale (circa 5,50 mt) è stato realizzato un piano soppalcato, in struttura metallica, catastalmente ubicato nel sub 1 (graffato sub 3).

Tale piano si compone di due vani uso ufficio, un disimpegno usato come sala d'attesa e un bagno. Detti locali hanno altezze medie variabili tra i 2,10 mt rilevati nel bagno; i 2,30 mt rilevati nei due vani ufficio e i 2,40 mt rilevati nella zona usata come sala d'attesa, che non rispettano i requisiti minimi previsti dalla legge e dai regolamenti vigenti per l'uso a cui sono destinati.

La struttura soppalcata è in metallo, le pareti sono rivestite con doghe in legno. Il bagno ha pareti in parte in blocchi di cemento (muro perimetrale) e in parte in cartongesso, parzialmente rasate e solo in parte tinteggiate.

Al piano terra, al di sotto della struttura soppalcata, è stato realizzato un servizio igienico dotato di antibagno/spogliatoio e bagno, anche questo non graficizzato né sulla planimetria catastale, né sugli elaborati grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio.



**PIANO TERRA**



**PIANO SOPPALCO**

Il locale è dotato di due distinti ingressi uno carrabile, segnalato sulla planimetria di progetto, ed uno pedonale, aperto *sine titulo*, che da accesso sia al locale commerciale, che alla scala metallica che conduce al piano soppalco.

Il soppalco realizzato, per quanto sopra specificato, non potrà essere sanato e dovrà pertanto essere ripristinato *lo stato quo ante* dei luoghi.

I costi complessivi per il ripristino del bene possono essere quantificati forfettariamente in € 15.000,00. Detti costi saranno decurtati dal prezzo totale di stima.

La diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e l'apertura dell'accesso pedonale potranno invece essere regolarizzati mediante SCIA in sanatoria.

Il costo presunto per tali regolarizzazioni, comprensivo di tutti gli oneri (spese tecniche, sanzioni, diritti comunali, variazione catastale, etc) può essere quantificato forfettariamente in € 5.000,00. Detti costi saranno decurtati dal prezzo totale di stima.

Si rappresenta che con la variazione catastale da presentarsi a seguito di SCIA, potrà essere effettuata anche la fusione catastale dei beni, ripristinando l'unitarietà del bene, così per come sanato con la concessione in sanatoria n. 600/1991.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**



**BENE N° 2 - MAGAZZINO DESTINATO AD ATTIVITÀ COMMERCIALE (CATASTALMENTE  
NEGOZIO) UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - LOCALITÀ I CORI SNC, PIANO T**

---

L'immobile, data la tipologia, non è ricompreso in condominio.



**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**
- **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Il secondo lotto oggetto della presente relazione di stima è un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 2.380 suddivisa su due particelle catastali, la p.lla 236 e la p.lla 237 del foglio di mappa 12, la prima rispettivamente di superficie catastale di mq 1.130 e la seconda di superficie catastale di mq 1.250, che allo stato costituiscono *un unicum*.

L'appezzamento è ubicato nel Comune di Palestrina, provincia di Roma, in località Stella.

Tale area si trova a circa 40 km dalla città di Roma ed è facilmente raggiungibile dalla capitale, sia per mezzo delle vie consolari Casilina e Prenestina, che tramite le autostrade A24 Roma-L'Aquila e A1 Roma-Napoli.

#### DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: PALESTRINA

Codice catastale: G274

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA

#### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

## ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 450 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

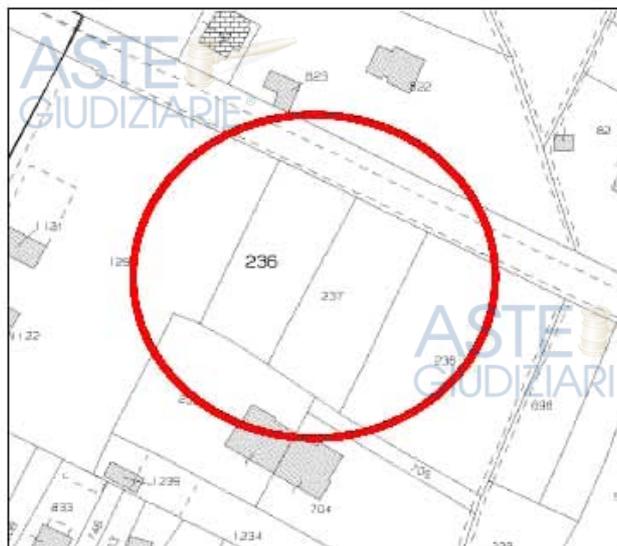
## COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.84428985

Longitudine: 12.86187495

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## VISTA SATELLITARE

La zona è servita da linee extraurbane, tipo Cotral, che collegano il comune di Palestrina con la città di Roma (stazione di riferimento Roma Anagnina) ed è raggiungibile anche tramite le FF.SS., attraverso la linea Roma Termini-Zagarolo. E' discretamente collegata anche con il comune di Tivoli e Colferro e per mezzo di bus locali, con il centro della cittadina.

## MAPPA CATASTALE

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da pochi edifici, destinati per lo più all'edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su 1/2 piani.

Al terreno si accede con facilità percorrendo Via Pedemontana (SP55a) che è la Via Prenestina Antica in direzione ovest, per poi girare a sinistra su Via della Stella.

Il lotto in argomento è perimetrato sui tre lati con una rete metallica, mentre il quarto lato, verso il confine con le p.lle 705 e 235 risulta essere liberamente accessibile, in quanto la rete posta sul lato lungo della p.la 237 non ricopre l'intero confine.

Il confine con la particella 1298 presenta oltre alla rete metallica, un muretto basso.

Il lotto ha forma piuttosto regolare, assimilabile ad un rettangolo con andamento orografico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pianeggiante, e allo stato è coltivato ad uliveto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 16.07.2021 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato e comproprietario del bene.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

e dunque per l'intero.

I beni staggiti sono pervenuti agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Golia, in data 23/02/2004, rep. n.66036/21215 (cfr. allegato n.6).

Dagli accertamenti effettuati il sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al momento dell'acquisto dei beni de quibus era di stato civile libero, essendosi sposato in data 13/12/2008 (cfr. allegato n.7), mentre il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è a tutt'oggi di stato libero (cfr. allegato n. 7).

## CONFINI

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Il terreno *de quo* confina con il terreno identificato catastalmente dalla p.lla 237 del foglio di mappa 12, anch'esso oggetto della presente procedura peritale (bene n.4), p.lle 1298-235 del foglio di mappa 12, via Pedemontana Stella, salvo altri e più precisi confini.

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Il terreno in esame confina con i terreni identificati catastalmente dalle p.lle 236 e 705 del foglio di mappa 12, p.lla 238, p.lla 235 del foglio di mappa 12, via Pedemontana Stella, salvo altri e più precisi confini.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1.130,00 mq	1.130,00 mq	1,00	1.130,00 mq	-	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1.130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1.130,00 mq</b>		

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1.250,00 mq	1.250,00 mq	1,00	1.250,00 mq	-	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1.250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1.250,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 23/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11.30 Reddito dominicale € 10,50 Reddito agrario € 5,84
Dal 23/02/2004 al 07/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 236 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 11.30 Reddito dominicale € 10,50 Reddito agrario € 5,84

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

#### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 23/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 237 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12.50 Reddito dominicale € 11,62 Reddito agrario € 6,46
Dal 23/02/2004 al 07/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 237 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12.50 Reddito dominicale € 11,62 Reddito agrario € 6,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

#### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

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
12	236				Seminativo arborato	2	11 30	10,5 €	5,84 €	

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

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
12	237				Seminativo arborato	2	12 50	11,62 €	6,46 €	

**Corrispondenza catastale**

L'appezzamento in oggetto allo stato è coltivato ad uliveto.



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Gli immobili descritti quali beni nn.3 e 4 risultano **gravati da vincolo di interesse particolarmente importante (bene culturale), ai sensi degli articoli 4 e 21 della Legge 1 giugno 1939 n.1089** (Tutela delle cose d'interesse Artistico o Storico), trascritto a Roma 2 il 06/12/1973 ai nn. 34924/29451 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione con sede in Roma, in dipendenza di Decreto Ministeriale del 03/01/1973.

## **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

L'immobile versa complessivamente in buono stato di manutenzione.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

L'intero appezzamento è vincolato ai sensi della Legge 1089/39 con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione emesso il 03/01/1973 e trascritto a Roma2 il 06/12/1973 al n. 29451 di formalità.

Agli atti non risultano ulteriori servitù e gravami.



## CARATTERISTICHE PREVALENTI

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

---

L'immobile oggetto di stima è un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 2.380 suddivisa su due particelle catastali la p.lla 236 e 237 del foglio di mappa 12, la prima rispettivamente di superficie catastale di mq 1.130 e la seconda di superficie catastale di mq 1.250, che allo stato costituiscono *un unicum*.

Il lotto ha forma piuttosto regolare, assimilabile ad un rettangolo con andamento orografico pianeggiante e allo stato è coltivato ad uliveto.

Sull'appezzamento *de quo* non insistono pozzi, nè sistemi di irrigazione, nè sono presenti manufatti di sorta.

Come verificato in seno di accesso sullo stesso terreno insiste unicamente un serbatoio gpl che è posto a servizio della porzione di villa bifamiliare descritta quale bene n. 5; poichè i terreni verranno venduti in lotto separato rispetto al villino, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile provvedere alla rimozione/restituzione dello stesso.

Si rappresenta inoltre che in base allo strumento urbanistico vigente, il terreno in oggetto ricade in zona "O" - di recupero urbanistico, nucleo 4 - ovvero in una zona di recupero dei nuclei urbanistici abusivamente sorti, perimetrati con Delibera del Consiglio Comunale n°44 del 02.10.1998.

Per effetto dell'art.12 della citata legge n.28/80 dette zone sono considerate Zone B ai sensi del D.M. del 1444/68 ed in quanto tali edificabili, con un indice di fabbricabilità territoriale che per il nucleo 4 è pari a:

$IFT = mc/mq 0,12.$

Le zone O per poter essere edificate devono essere oggetto di pianificazione attuativa a mezzo di Piani

Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata con convenzione.

Da quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico comunale, per la zona in esame, nessun Piano Particolareggiato è stato adottato/approvato, né allo stato è in previsione del Comune tale pianificazione.

Analogamente non risulta alcuna iniziativa privata con cui sia stato redatto e presentato un Piano di Lottizzazione convenzionata, per il quale è necessario sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Ciò è dovuto presumibilmente al fatto che l'area *de qua* è già stata edificata (con o *sine titulo* e sanata) e pertanto non vi interesse da parte dei privati a provvedere a questa pianificazione.

Da segnalare inoltre come l'immobile sia gravato da tutta una serie di vincoli (dichiarazione di bene culturale; fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici; fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati) che ne rendono l'edificabilità piuttosto complessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1957 al 23/02/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Achille Sabelli	30/06/1957		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	23/07/1957		30538
Dal 23/02/2004 al 07/12/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Raffaele Golia	23/02/2004	66.036	21.215
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/03/2004	10968	7025
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 07/07/2014

Reg. gen. 31792 - Reg. part. 3705

Importo: € 11.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.649,46

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 1.350,54

Note: T

ale ipoteca giudiziale grava sul diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4 in dipendenza di Decreto ingiuntivo del 28/02/2014 n.1.184/14 di repertorio del tribunale di Treviso.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 18/07/2014

Reg. gen. 33801 - Reg. part. 4047

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

tale ipoteca giudiziale grava sul diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4, in dipendenza di decreto ingiuntivo del 03/06/2014 n.784/2014 dei repertorio del Tribunale di Tivoli (RM).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 11/03/2016

Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1700

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 113.257,18

Note:

Tale ipoteca giudiziale, grava:

- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti quali bene n.1, bene n.2, bene n.5, bene n.6, bene n.7, bene n.8 e bene n.9);
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4;
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/3 degli immobili descritti quali bene n.10 e bene n.11; in dipendenza del Decreto Ingiuntivo 04/06/2014 n.784/2014 di repertorio del Tribunale di Tivoli (RM).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 19/11/2019

Reg. gen. 57004 - Reg. part. 10200

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 45.462,84

Spese: € 2.000,00

Interessi: € 2.537,16

Note:

Tale ipoteca grava sul diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa: - di 1/2 degli immobili descritti quali beni nn.3-4 e n.9; - di 1/3 degli immobili descritti quali beni nn.10 e 11; in dipendenza di decreto ingiuntivo del 25/10/2018 n.3.408 di repertorio del tribunale di Treviso.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/12/2020

Reg. gen. 53245 - Reg. part. 36868

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

- NEPAL S.p.A. è procuratrice speciale della procedente Guber banca S.p.A.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA****BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

La scrivente, con prot. n. 19747 del 10/10/2021, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in esame, che è stato debitamente rilasciato con prot. n. 22681 del 18/11/2021.

In base a tale certificato il terreno *de quo*, posto in località Stella, riporta la seguente destinazione urbanistica:

**Zona O - recupero urbanistico - nucleo 4**, secondo la Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale e 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 ottobre 2014 (cfr. allegato n.5).

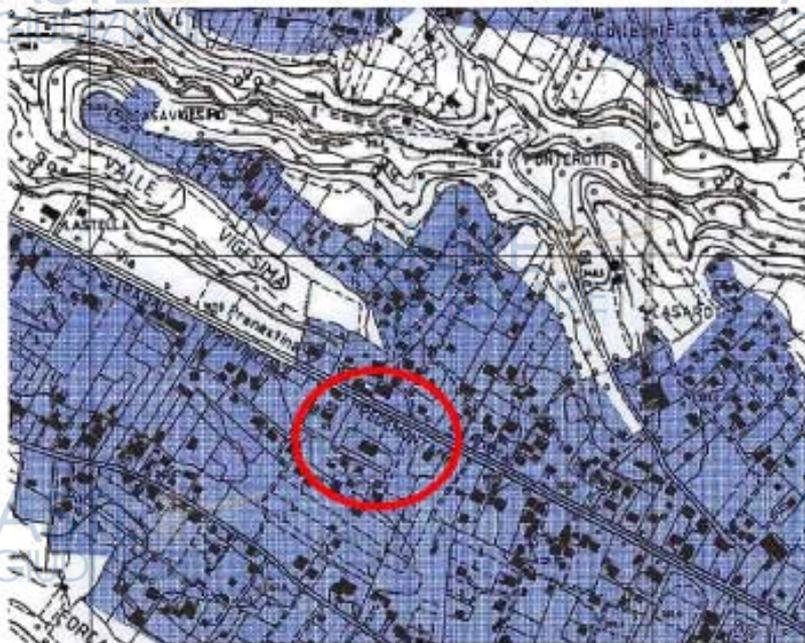
Tale area è soggetta alle prescrizioni delle relative Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti indicazioni:

- 1- Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.
- 2- Le zone agricole sono tutelate e disciplinate dal Capo II del Titolo IV della Legge Regionale 38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.
- 3- Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico - Ambito Territoriale 9 - adottato con delibera di Giunta Regionale Lazio 2276 del 28 aprile 1987 e dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale adottato con delibere di Giunta Regionale Lazio 556 del 25 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007.
- 4- Il territorio è classificato Zona Sismica 2 Sottozona Sismica B con delibera di Giunta Regionale Lazio 387 del 22 maggio 2009.
- 5- Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma 1 del 18 gennaio 2010.

Le NTA del Comune di Palestrina, all'art. 34, attestano che le zone O riguardano il recupero, ai sensi della L.R. 28/80 come integrata e modificata dalla L.R. 76/85, dei nuclei urbanistici abusivamente sorti, perimetrati con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 02.10.1998.

Per effetto dell'art.12 della citata legge 28/80 dette zone sono considerate Zone B ai sensi del D.M. del 1444/68.

La presente variazione costituisce variante speciale per l'abusivismo ai sensi dell'art.4 della stessa L.R. 28/80 che in base alla perimetrazione dei nuclei abusivi delimita e suddivide le zone a diversa densità territoriale, alle quali sono attribuiti i rispettivi indici di fabbricabilità territoriale.



## LEGENDA

- AREE CON PREVISIONI EDILIZIE (ZONE A-B-C) DEL P.R.G. VIGENTE
- INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI

Per la zona in esame n.4 (Folca Rotonda - Pedemontana Stella) tali indici sono:

- superficie mq. 1.622.271
- I.F.T. Mc/mq 0,12

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

Sistemi e ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Agrario
- Paesaggio Agrario di Continuità.

Sistemi e ambiti del paesaggio

- Rispetto
- Aree o punti visuali

In base al PTPR Tavola B l'immobile ricade in:

Beni paesaggistici

- Vincoli dichiarativi

- Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

nome: Palestrina, Castel San Pietro Romano: Zona Monte Ginestro e Via Pedemontana

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R.

24/98 art: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

NTA ART.8:

(beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134 lettera a) e dell'art. 136 del Codice riguardano:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. I provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico effettuati dallo Stato con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e dalla Regione Lazio tramite deliberazioni della Giunta Regionale, sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali.

3. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/98, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma anche sulla base di verbali condivisi e sottoscritti, discendenti dall'attività prevista nell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000.

4. Le Tavole B ed i repertori contengono le informazioni di riferimento dei singoli provvedimenti e quelle discendenti dalla ricognizione effettuata in base all'Accordo di cui sopra e in particolare l'individuazione delle modifiche delle perimetrazioni e la descrizione delle rettifiche del dispositivo che, a i sensi dell'art 22 comma 2 bis, costituiscono, al termine della procedura approvativa del PTPR, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 lettera a) del Codice; fino a tale termine restano in vigore ai fini delle procedure autorizzative le perimetrazioni come pubblicate nei relativi provvedimenti.

5. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre la segnalazione di eventuali contenziosi in atto ed i relativi provvedimenti giurisdizionali assunti ovvero gli estremi delle sentenze passate in giudicato. In tale ultimo caso le perimetrazioni dei provvedimenti annullati non sono individuate nelle Tavole B.

6. Le Tavole B ed i repertori contengono inoltre, ai sensi dell'art 143 comma 5 lett. b) del codice, la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti a l recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; l'entrata in vigore delle disposizioni del presente comma è subordinata all'approvazione del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 comma 3 del Codice nonché all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'art. 27.1 della lr 24/98".

7. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente non si applica l'esclusione di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice.

8. Ai beni paesaggistici individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle presenti norme.

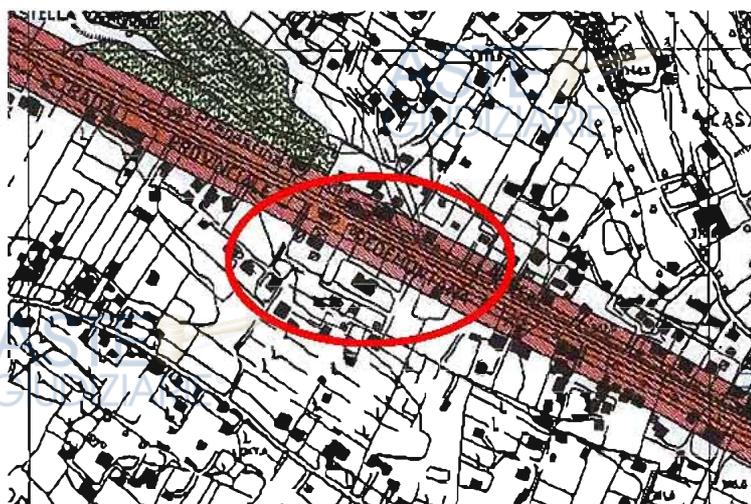
**Beni paesaggistici**

- Vincoli ricognitivi di Legge

- Vincoli ricognitivi di piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c (Dlvo 42/04)



LEGENDA

	- VINCOLO ARCHEOLOGICO (aree estese) L.1689/39
	- VINCOLO PAESAGGISTICO L.1497/39
	- VINCOLO IDROGEOLOGICO L.3267/23
	- RISPETTO ACQUE PUBBLICHE L.431/85 art. 1
	- ZONE BOSCADE L.431/85 art. 1
	- ZONA PROTEZIONE IGIENICO SANITARIA ED AMBIENTALE (fonte Ceciliano) L. 90/80

#### NTA ART.41:

(protezione aree di interesse archeologico)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera m), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.

2. Sono qualificate zone di interesse archeologico quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.

3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dal PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;

b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

4. La carta tecnica regionale in scala 1:10.000 costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 3.

5. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, integrata, per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici esistenti compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione

alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle seguenti specifiche disposizioni.

6. Il PTPR ha individuato, ai sensi del comma 3 lettera a) del presente articolo, le aree nonché i beni, puntuali e lineari, di interesse archeologico e le relative fasce o ambiti di rispetto, che risultano censiti nel corrispondente repertorio e cartografati nelle tavole della serie B; tali beni comprendono:

a) beni puntuali o lineari costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e le relative aree o fasce di rispetto, dello spessore di ml. 50; inoltre, al fine di tutelare possibili estensioni dei beni già noti, è prevista una ulteriore fascia di rispetto preventivo di ml. 50.

b) beni puntuali o lineari noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml. 100.

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono porzioni di territorio in cui la presenza di beni di interesse archeologico è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;

b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;

d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;

e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

8. Per le aree di cui al comma 3 lettera b) individuate con provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 146 e 159 del Codice, con le procedure di cui al comma 5 nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono le seguenti specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, si applica la specifica disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi; il parere preventivo della Soprintendenza archeologica competente conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 31ter della l. r. 24/98.

9. In tutti i "Paesaggi" individuati dal PTPR, per le aree tutelate per legge di cui al presente articolo nonché per i beni paesaggistici tipizzati come beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, sono comunque ammessi interventi volti alla salvaguardia, valorizzazione e fruizione dei beni archeologici esistenti o ritrovati, isolati e d'insieme; tali interventi effettuati esclusivamente d'iniziativa ovvero sotto la sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica riguardano in particolare attività di:

- protezione; con la realizzazione di steccate in legno, recinzioni, coperture dirette, coperture indirette sia provvisorie che definitive con strutture indipendenti dai manufatti archeologici, eliminazione di alberi arbusti e siepi, movimenti di terra;
- recupero; con interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, ristrutturazione, ripristino murario, edilizio e volumetrico con e senza cambio di destinazione d'uso, eliminazione di superfetazioni, realizzazione di schermature arboree;
- accessibilità: con realizzazione di percorsi pedonali e carrabili strettamente funzionali alla fruizione ed alle opere provvisorie, realizzazione di reti per l'urbanizzazione primaria ed i necessari attraversamenti per gli allacci;
- ricerca e sistemazione: con interventi di esplorazione, scavo, saggi e perforazione, nonché di rimodellamento del terreno realizzazione di terrazzamenti funzionali ai beni;
- valorizzazione con realizzazione di manufatti adibiti a servizi igienici e logistici di prima necessità nonché i parcheggi strettamente necessari alla fruizione del bene.

10. Nei casi in cui si configuri la necessità di realizzare un più ampio e sistematico intervento di

valorizzazione che riguardi non un singolo bene o sito ma una più vasta area archeologica si interviene attraverso la realizzazione del parco archeologico e culturale di cui al successivo articolo 58.

**Beni paesaggistici**

- Vincoli ricognitivi di Piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati

(individuazione degli immobili e delle aree tipizzate dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04).

NTA ART.45:

(beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

1. I beni identitari archeologici e storici puntuali e lineari sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

a) beni individuati costituiti da beni scavati, resti architettonici e complessi monumentali conosciuti, nonché beni in parte scavati e in parte non scavati o con attività progressive di esplorazione e di scavo e al fine di tutelare possibili estensioni delle parti già note le relative aree o fasce di rispetto preventivo hanno una profondità di ml. 100 (cento);

b) beni individuati noti da fonti bibliografiche, o documentarie o da esplorazione di superficie seppur di consistenza ed estensione non comprovate da scavo archeologico e le relative aree o fasce di rispetto preventivo, dello spessore di ml.100 (cento).

c) ambiti di rispetto archeologico costituiti da perimetri che racchiudono ridotte porzioni di territorio in cui la presenza di beni di cui al presente comma è integrata da un concorso di altre qualità di tipo morfologico e vegetazionale, che fanno di questi luoghi delle unità di paesaggio assolutamente eccezionali, per le quali si impone una rigorosa tutela del loro valore, non solo come somma di singoli beni ma soprattutto come quadro d'insieme, e delle visuali che di essi e che da essi si godono.

2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.

3. In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

4. In tali aree sono consentiti, in rapporto ai programmi di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica.

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

**TAVOLA B**

- Beni ricognitivi di piano

- Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate

- Fascia di rispetto linee archeologiche

TAVOLA C

- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale

- Parchi archeologici e culturali

## ULTERIORE REGIME VINCOLISTICO

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto è stato possibile appurare in seno di accesso, sul fondo in oggetto non insistono manufatti.

Gli immobili descritti quali beni nn.3 e 4 risultano gravati da vincolo di interesse particolarmente importante, ai sensi degli articoli 4 e 21 della **Legge 1 giugno 1939 n.1089** (Tutela delle cose d'interesse Artistico o Storico), trascritto a Roma 2 il 06/12/1973 ai nn. 34924/29451 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione con sede in Roma, istituito con D.M. 08/01/1970, integrato poi con Decreto Ministeriale del 03/01/1973 e D.M. 12/01/1982.

Il bene staggito pertanto, in quanto dichiarato bene culturale, è soggetto al regime della prelazione da parte dello Stato.

Il trasferimento di proprietà comporta infatti l'obbligo di presentare una denuncia al Soprintendente ai Beni Culturali e Ambientali di Roma, entro 30 gg dalla data dell'atto (art. 59, comma 2, D.Lgs 42/2004), che in questo caso è il decreto di trasferimento.

La prelazione deve essere esercitata entro 60 gg dalla data di ricezione della denuncia e in questo periodo di tempo l'atto rimane privo di efficacia, perchè condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

Si rappresenta che in base all'art. 59, comma 2, lettera b) del D.Lgs 42/2004, la denuncia dovrà essere effettuata dall'acquirente, trattandosi di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA PEDEMONTANA - LOCALITÀ STELLA**

L'immobile, per natura, non è ricompreso in condominio.



**LOTTO 3**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.**
- **Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1.**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

L'unità immobiliare oggetto di questo lotto è una porzione di villa bifamiliare ad uso residenziale, dotata di corte di pertinenza esclusiva, ubicata nel Comune di Palestrina, provincia di Roma, alla Via della Stella 275 (catastalmente Via Pedemontana II snc), in una zona periferica della cittadina, posta nelle immediate vicinanze dei terreni descritti al lotto n. 2.

**DATI COMUNE**

Provincia: RM

Comune: PALESTRINA

Codice catastale: G274

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA

**RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE**

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

**ZONA ALTIMETRICA**

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 450 m

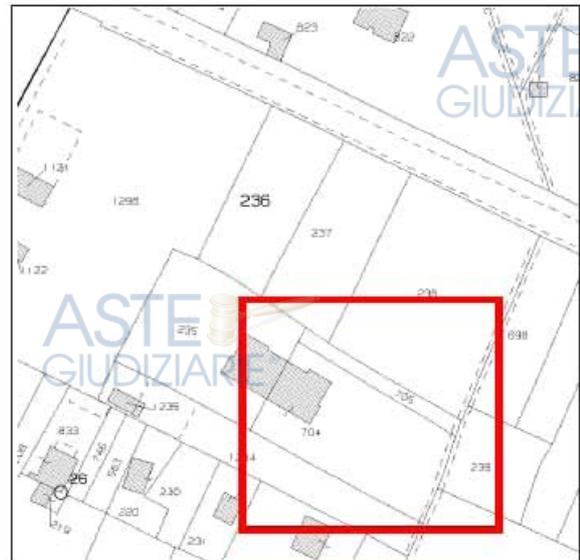
**CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015**

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti



VISTA SATELLITARE



MAPPA CATASTALE

Tale area si trova a circa 40 km dalla città di Roma ed è facilmente raggiungibile dalla capitale, sia per mezzo delle via consolari Casilina e Prenestina, che tramite le autostrade A24 Roma-L'Aquila e A1 Roma-Napoli.

La zona è servita da linee extraurbane, tipo Cotral, che collegano il comune di Palestrina con la città di Roma (stazione di riferimento Roma Anagnina) ed è raggiungibile anche tramite le FF.SS., attraverso la linea Roma Termini-Zagarolo. E' discretamente collegata anche con il comune di Tivoli e Colferro e per mezzo di bus locali, con il centro della cittadina.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da pochi edifici, destinati per lo più all'edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su 1/2 piani.

I servizi commerciali/artigianali sono quasi del tutto assenti, mentre rimangono ubicati verso il centro del paese, che dista circa 3 km.

La via dove è ubicato l'immobile pignorato è perpendicolare alla Via Pedemontana ovvero alla Via Prenestina Antica; si tratta di una strada stretta senza uscita, parzialmente asfaltata a doppio senso di circolazione, con transito prevalentemente locale, a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.

Il fabbricato in cui l'unità immobiliare pignorata è ricompresa, è una villa bifamiliare articolata su tre livelli, rifinita in intonaco civile.

Il bene staggito ha i confini solo parzialmente materializzati: sono presenti quelli esterni, ma manca del tutto di quelli interni, essendo privo di una delimitazione fisica tra le due abitazioni che compongono il fabbricato.

L'ingresso pedonale e carrabile alla proprietà, dotato di videocitofono, avviene mediante un cancello elettrico individuato da numero civico 275 di Via della Stella, da cui diparte un viale, utilizzato anche come area di sosta, che conduce sia al garage, anch'esso oggetto della presente procedura peritale e individuato quale bene n.6 del medesimo lotto n.3, sia all'abitazione.



La villa, come prima accennato, si articola su tre livelli, piano terra, piano primo e seminterrato ed è circondata da una corte di pertinenza di circa 1.600 metri quadri, censita catastalmente nella stessa consistenza dell'abitazione.

Il piano seminterrato si compone di sala hobby (ampliata abusivamente a discapito di parte dell'intercapedine), soggiorno con camino (catastalmente tinello) e angolo cottura (non presente in planimetria catastale), disimpegno attraverso il quale è possibile raggiungere anche il garage, bagno, lavanderia, intercapedine praticabile (utilizzata come deposito), centrale termica e scala interna in muratura di collegamento con il solo piano terra.

Il piano terra a sua volta si compone di soggiorno, cucina (catastalmente studio), disimpegno, una camera (catastalmente cucina), bagno, scala rivestita in legno di collegamento con il piano primo e corte di pertinenza con locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia.

Il piano primo infine, a cui si accede dalla scala scenografica che diparte dal piano terra, si compone di due camere, due disimpegni di cui uno molto ampio dove sbarca la scala, due bagni, un balcone ed un terrazzo.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, nè ai titoli assentiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 16.07.2021 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. Angelo Libianchi in qualità di esecutato e comproprietario del bene.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

Il sesto bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente al villino descritto quale bene n.5, è un locale garage facente parte dello stesso complesso prima descritto, dunque l'accesso all'unità immobiliare è il medesimo: cancello elettrico individuato da numero civico 275 di Via della Stella.

Il garage *de quo* ha accesso dalla corte di pertinenza esclusiva, mediante una rampa rifinita in pezzame di porfido posta accanto al vialetto che conduce all'abitazione, oltre ad avere un collegamento diretto, a mezzo di scala interna, con il piano seminterrato della villa.

Da quanto verificato in loco e dal confronto con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 16.07.2021 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di esecutato e comproprietario del bene.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

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

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il terreno su cui è stato edificato il bene staggito è stato acquisito dall'esecutata a seguito di atto di donazione da parte della madre con atto a rogito Notaio Raffaele Golia del 10/04/1981, rep. n. 11827/5058 (cfr. allegato n.6), trattasi pertanto di bene personale.

## CONFINI

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

L'intero complesso (porzione di villa con corte) confina con il terreno identificato catastalmente con la p.lla 705 del foglio di mappa 12, con la restante porzione di villa con corte pertinenziale distinta alla p.lla 235 del foglio di mappa 12, con p.lla 1234 del foglio di mappa 12, via della Stella, salvo altri e più precisi confini.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa PS1	131,85 mq	143,80 mq	0,50	71,90 mq	2,95 m	S1
Villa PT	129,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	2,90 m	P.T.
Villa P1	61,00 mq	70,50 mq	1,00	70,50 mq	2,65 m	1 P
Terrazzo	48,30 mq	53,40 mq	0,25	13,35 mq	-	1 P
Balcone	6,50 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	-	1 P
Giardino	1.600,00 mq	1.600,00 mq	0,02	32,00 mq	-	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>334,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>334,83 mq</b>		

Essendo l'immobile pignorato complessivamente per l'intero non è necessario esprimersi sulla divisibilità dello stesso.

Si precisa che la superficie commerciale del piano seminterrato è stata computata non tenendo conto dell'ampliamento della sala hobby nell'intercapedine, realizzato *sine titulo* e per il quale dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante*.

Si rappresenta inoltre che l'altezza rilevata negli ambienti posti al primo piano è leggermente inferiore a quella abitabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
63 di 126

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	44,00 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T 1-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 704, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14 vani Rendita € 2.096,82 Piano T-1-S1 Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 704, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14 vani Superficie catastale 382,00 mq Rendita € 2.096,82 Piano T-1-S1 Graffato 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 64 di 126

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 704, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40,00 mq Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 82,63 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 704, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40,00 mq Superficie catastale 40,00 mq Rendita € 82,63 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

## DATI CATASTALI

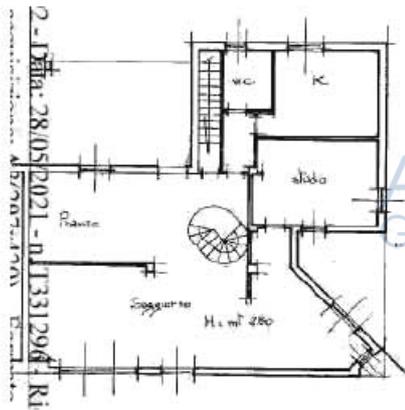
**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	704	1		A7	4	14 vani	382,00 mq	2.096,82 €	T-1-S1	2	

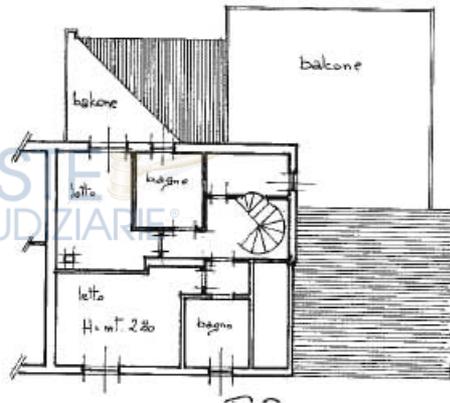
### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

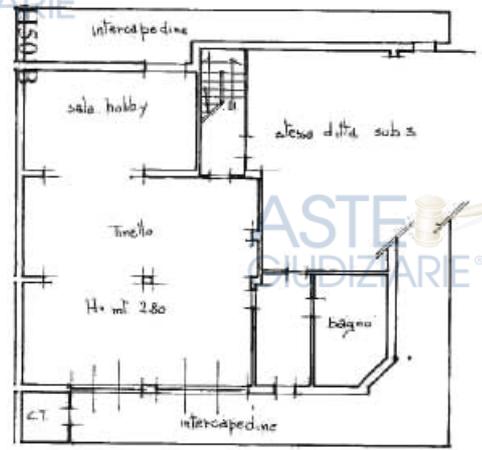
**PLANIMETRIE CATASTALI**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SEMINTERRATO**

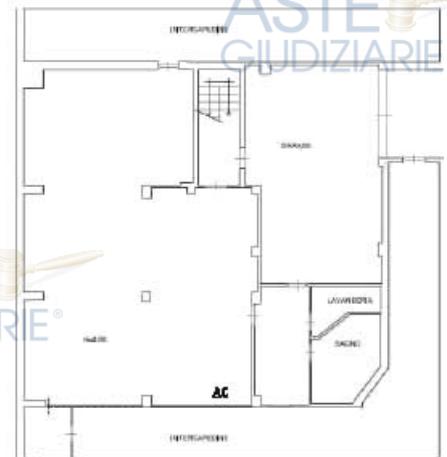
**STATO DI FATTO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SEMINTERRATO**

Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del Catasto - Agenzia del Territorio a seguito di una serie di modifiche per come di seguito descritte:

**PS1**

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la suddivisione del bagno in due ambienti, uno destinato a servizio igienico e l'altro a lavanderia;
- per consentire l'accesso al servizio igienico è stato aperto un nuovo vano porta nel disimpegno;
- la sala hobby è stata ampliata a discapito dell'intercapedine contermina;
- nella zona del tinello è stato ricavato un angolo cottura.

- PT
- la porta di accesso alla scala che conduce al piano seminterrato, che sulla planimetria catastale è segnata prospiciente il soggiorno/pranzo in realtà si trova a destra sul lato del disimpegno. La stessa è correttamente graficizzata nel progetto assentito;
  - la scala che da accesso al piano primo, ha una conformazione e un orientamento diversi da quelli graficizzati sulla planimetria catastale;
  - sono presenti tramezzi in mattoni di vetrocemento non segnalati sulla planimetria catastale e sono state effettuate piccole demolizioni di altri tramezzi nella zona pranzo e nel soggiorno;
  - l'ambiente destinato catastalmente a studio è stato trasformato in cucina e la porta finestra nello stesso esistente risulta essere di dimensioni diverse e spostata più centralmente rispetto al prospetto. La finestra invece, seppur rappresentata sul catastale, non è presente nel progetto assentito;
  - la cucina catastale a sua volta è stata trasformata in camera;
  - nel giardino di pertinenza risulta edificato un locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia con materiali raccogliatici e lamiera grecata preaccoppiata con materiale isolante in cattive e precarie condizioni di manutenzione ed uso.

- P1
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la demolizione e nuova costruzione di alcune tramezzature, che hanno ridisegnato entrambi i servizi igienici, la zona di sbarco della scala e anche le camere da letto;
  - la finestra di uno dei bagni è spostata rispetto a quanto riportato sia sul catastale, che sul progetto.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	704	3		C6	2	40,00 mq	40,00 mq	82,63 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

L'immobile è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ad eccezione della rappresentazione dei pilastri sporgenti dalla muratura.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso buone. Al piano seminterrato sono presenti piccoli segni di infiltrazioni d'acqua - allo stato non attive - in corrispondenza delle finestre alte poste nella zona dell'angolo cottura e del bagno.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

L'immobile versa in buono stato di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

Dalle verifiche effettuate non sussiste alcuno dei presenti vincoli.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è una porzione di villa bifamiliare edificata con struttura di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato.

Si presenta in uno stato di conservazione più che buono, con facciate intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

La copertura è in parte piana e in parte a tetto, ad unica falda inclinata, rivestita con manto di tegole.

L'immobile *de quo*, si articola su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo, destinati ad uso residenziale e a locali accessori. Si tratta di un'abitazione signorile, ben curata, caratterizzata da una buona qualità architettonica.

Al piano seminterrato sono ubicati sala hobby (ampliata abusivamente a discapito di parte dell'intercapedine), soggiorno con camino (catastalmente tinello) e angolo cottura (non presente in planimetria catastale), disimpegno attraverso il quale è possibile raggiungere anche il garage, bagno, lavanderia, intercapedine praticabile (utilizzata come deposito), centrale termica e scala interna in muratura di collegamento con il solo piano terra.

Il piano terra a sua volta si compone di soggiorno, zona living con la scala in muratura di collegamento con il piano seminterrato, cucina (catastalmente studio), disimpegno, una camera (catastalmente cucina), un bagno e una scala con gradini rivestiti in legno, protetta da una parete curva in vetrocemento che conduce al piano primo.

Il tutto con corte di pertinenza esclusiva distinta col sub 1, della superficie di circa 1.600 mq sulla quale insiste un locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia. Si rappresenta che nella porzione di fabbricato esposta ad ovest insiste anche una pergotenda con

struttura in scatolari di metallo.

Il piano primo infine, a cui si accede dalla scala scenografica che diparte dal piano terra, si compone di due camere, due disimpegni di cui uno molto ampio dove sbarca la scala, due bagni, un balcone ed un terrazzo dotato di punto acqua.

Si precisa che la scala in muratura del piano terra è in comunicazione diretta solo con il piano seminterrato; mentre sempre al piano terra c'è un'altra scala rivestita in legno, che conduce esclusivamente al piano primo.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, anche se al piano seminterrato sono presenti alcune esfoliazioni di pittura, in prossimità delle zone finestrate dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua allo stato non attive.

Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate tranne la cucina e i bagni, che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in parquet nelle camere al piano primo, e grés, di vario formato e colore, negli altri ambienti; le porte in legno tamburato.

Gli infissi sono in legno verniciato di colore bianco con vetro singolo, eccetto quelli al piano seminterrato, che sono di piccolissima dimensione, in alluminio a doppio vetro.

Sono oscurati per mezzo di persiane in metallo, eccetto la grande finestra in salone al piano terra, che è priva di soluzioni oscuranti.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia e di un pozzo per l'irrigazione, ubicato in giardino. L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia a gas posta in una nicchia a ridosso del fabbricato. L'immobile, come dichiarato dalla parte, non è allacciato alla rete fognaria comunale e lo smaltimento dei reflui avviene attraverso una fossa Imhoff.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia e necessita di messa a norma.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato a gpl con terminali (radiatori) in ghisa nelle camere e termoarredo nel bagno al piano seminterrato. Si precisa che il serbatoio gpl che alimenta la caldaia e ad uso cucina, non è collocato all'interno della proprietà, ma sul terreno indicato quale bene n. 4. Poichè detti terreni verranno venduti in lotto separato rispetto alla villa, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere all'installazione di un nuovo serbatoio gpl/metano all'interno della proprietà o prevedere fonti alternative di riscaldamento.

L'immobile è dotato di videocitofono.

L'unità immobiliare in esame è circondata su tre lati da una corte di pertinenza esclusiva, in parte mattonata in porfido (pezzame e cubetti), in parte giardinata e in parte rivestita di moquet di colore verde a riprodurre le sembianze di un giardino. Vi risultano impiantati alcuni alberi di alto e basso fusto (abeti, ulivo, magnolia) e alcuni cespugli di rose, ortensie e palme nane.

E' delimitata al perimetro esterno da un muretto con sovrastante ringhiera metallica ricoperto da fitta siepe. Allo stato all'interno del giardino, in prossimità del cancello di ingresso insiste un piccolo manufatto in muratura di dimensioni interne ml 3,20 x 1,35 circa di cui non stati rinvenuti titoli abilitativi. Detto manufatto di altezza interna ml 1,85 circa è circondato su due lati da una tettoia in

pannelli sandwich in poliuterano, sorretta da scatolari in metallo e da pannelli di vario tipo, in precarie condizioni di manutenzione ed uso.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è la stessa porzione di villa bifamiliare descritta quale bene n.5.

L'immobile *de quo*, è il garage di pertinenza dell'abitazione e si presenta in buono stato di conservazione. E' dotato di pavimentazione in mattonelle di gres e battiscopa, ed è intonacato e tinteggiato.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata e dalla sua famiglia.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1981 al 07/12/2020	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Raffaele Golia	10/04/1981	11.827	5.058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/04/1981	11547	9538
		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.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275. CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2016  
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1700  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

Tale ipoteca giudiziale, grava:

- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti quali bene n.1, bene n.2, bene n.5, bene n.6, bene n.7, bene n.8 e bene n.9);
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4;
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/3 degli immobili descritti quali bene n.10 e bene n.11; in dipendenza del Decreto Ingiuntivo 04/06/2014 n.784/2014 di repertorio del Tribunale di Tivoli (RM).

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 07/12/2020  
Reg. gen. 53245 - Reg. part. 36868  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note:

NEPAL S.p.A. è procuratrice speciale della procedente Guber banca S.p.A.

## NORMATIVA URBANISTICA

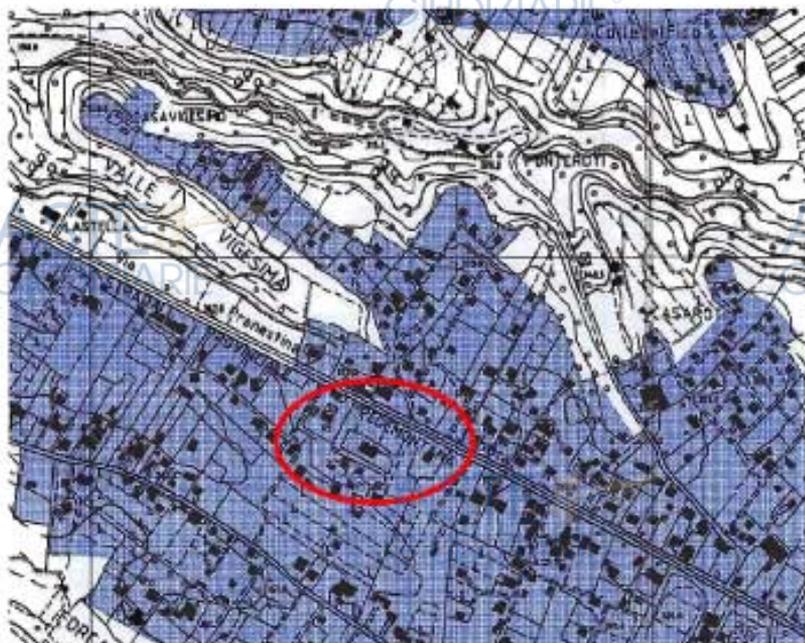
---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNG, PIANO S1**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona Zona O - di recupero urbanistico - nucleo 4, Folca Rotonda - Pedemontana Stella.



LEGENDA

	- AREE CON PREVISIONI EDILIZIE (ZONIF. A-B-C) DEL P.R.G. VIGENTE
	- INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABRUSI

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi e ambiti del paesaggio
- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In base al PTPR Tavola B l'immobile ricade in:

- Beni paesaggistici
- Vincoli ricognitivi di Piano
- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipicizzati (individuazione degli immobili e delle aree tipicizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04).

- Beni paesaggistici
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Aree Urbanizzate

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

- Beni ricognitivi di piano
- Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate
- Fascia di rispetto linee archeologiche

TAVOLA C

- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
- Parchi archeologici e culturali

- Beni del patrimonio culturale
- Tessuto urbano

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

L'immobile 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 è stato edificato con Concessione Edilizia n.97 del 05/12/1978 relativa alla costruzione di una unità produttiva.

Successivamente è stato oggetto di variazione di destinazione d'uso da unità produttiva a residenziale, nonché di un ampliamento consistente nella realizzazione del piano interrato oltre aumento della superficie residenziale ai piani terra e primo, tutti realizzati *sine titulo*. Per tale motivo con prot. n. 7020 del 18/04/1986 (pratica prot. n. 2464/86) è stata presentata domanda di Condonò Edilizio presso il Comune di Palestrina ai sensi della Legge n. 47/85, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.694 del 11/02/1992 (cfr. allegato n.5).

Tra i documenti acquisiti non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità del bene.

### **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.

Da quanto verificato in seno di accesso il bene in oggetto non è conforme a quanto accatastato nè all'ultimo titolo edilizio, a seguito di lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento della superficie utile del piano seminterrato.

#### PS1

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la suddivisione del bagno in due ambienti, uno destinato a servizio igienico e l'altro a lavanderia;
- per consentire l'accesso al servizio igienico è stato aperto un nuovo vano porta nel disimpegno;
- la sala hobby è stata ampliata a discapito dell'intercapedine contermine;
- nella zona del tinello è stato ricavato un angolo cottura.

#### PT

- la porta di accesso alla scala che conduce al piano seminterrato, che sulla planimetria catastale è segnata prospiciente il soggiorno/pranzo in realtà si trova a destra sul lato del disimpegno. La stessa è correttamente graficizzata nel progetto assentito;
- la scala che da accesso al piano primo, ha una conformazione e un orientamento diversi da quelli graficizzati sulla planimetria catastale;
- sono presenti tramezzi, in mattoni di vetrocemento, non segnalati sulla planimetria catastale, che nascondono alla vista la scala curvilinea rivestita in legno che conduce esclusivamente al piano primo e sono state effettuate piccole demolizioni di altri tramezzi nella zona pranzo e soggiorno;
- l'ambiente destinato catastalmente a studio è stato trasformato in cucina e la porta finestra nello stesso esistente risulta essere di dimensioni diverse e spostata più centralmente rispetto al prospetto. La finestra invece, seppur rappresentata sul catastale, non è presente nel progetto assentito;
- la cucina catastale a sua volta è stata trasformata in camera;
- nel giardino di pertinenza risulta edificato un locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia con materiali raccogliatici e lamiera grecata preaccoppiata con materiale isolante in cattive e precarie condizioni di manutenzione ed uso.

#### P1

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la demolizione e nuova costruzione di alcune tramezzature, che hanno ridisegnato entrambi i servizi igienici, la zona di sbarco della scala e anche le camere da letto;
- la finestra di uno dei bagni è spostata rispetto a quanto riportato sia sul catastale, che sul progetto.

Alcune delle difformità riscontrate potranno essere sanate, mentre per altre dovrà essere ripristinato

lo stato *quo ante* dei luoghi.

Il deposito ubicato in giardino data la sua esigua altezza non potrà essere sanato e dovrà pertanto essere demolito. Lo stesso dicasi per la tettoia, che dato il suo stato di conservazione e fatiscenza non verrà presa in considerazione ai fini della stima.

Analogamente anche l'ampliamento della sala hobby al piano S1, realizzato a discapito dell'intercapedine limitrofa non potrà essere regolarizzato, con conseguente ripristino dello stato *quo ante*.

Il costo presunto per tali ripristini/demolizioni può essere quantificato forfettariamente in € 4.000,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni, unitamente al diverso posizionamento e numero delle finestre potranno essere sanate mediante SCIA in sanatoria con un costo presunto, comprensivo di tutti gli oneri (spese tecniche, sanzioni, diritti comunali, variazione catastale, etc), che può essere quantificato forfettariamente in € 6.000,00.

Relativamente la scala, essendo un'opera strutturale, questa dovrebbe preventivamente essere oggetto di valutazione da parte del Genio Civile, che però non opera a sanatoria. La stessa potrà, previo accertamento e verifiche da parte di un ingegnere strutturista, essere oggetto di una verifica strutturale che potrà determinare la sua regolarizzazione o la necessità di un suo adeguamento strutturale.

Si precisa tuttavia che la richiesta di sanatoria comporterà, per il proprietario del bene, l'apertura di un processo penale, che si concluderà, in genere, con l'irrogazione di una sanzione. Gli eventuali lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera, saranno subordinati all'esito favorevole del procedimento penale passato in giudicato.

Allo stato la quantificazione degli oneri necessari alla sua regolarizzazione non è determinabile, se non previo accertamento strutturale.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

---

Per i titoli abilitativi si rimanda al paragrafo di cui sopra.

Da quanto verificato in seno di accesso il bene in oggetto è sostanzialmente conforme a quanto accatastato e all'ultimo titolo edilizio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275 CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO T-1-S1**

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA DELLA STELLA, 275, CATASTALMENTE VIA PEDEMONTANA II, SNC, PIANO S1**

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO 4**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1.**
- **Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.**

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato per attività commerciale-espositiva, ubicato nel Comune di Palestrina, in Via Quadrelle n. 2, zona periferica del territorio comunale, con destinazione prevalentemente terziaria e residenziale, distante circa 1 km dal centro di Palestrina.

La zona è facilmente raggiungibile dall'autostrada A1, il cui casello più vicino è Valmontone, dall'autostrada A24 il cui casello più vicino è Tivoli oppure percorrendo Via Prenestina Nuova/Via Prenestina Antica, ed è sita in un punto strategico del territorio comunale.

**DATI COMUNE**

Provincia: RM

Comune: PALESTRINA

Codice catastale: G274

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA

**RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE**

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

**ZONA ALTIMETRICA**

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 450 m

**CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015**

### COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.8307603

Longitudine: 12.90021975



Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di discreti edifici per lo più abitazioni private articolate su 1/2 livelli e immobili commerciali. Il bene staggito è posto infatti nelle immediate vicinanze del Centro commerciale "I Platani" e di altre grandi attività commerciali (supermercato, magazzino casalinghi, store di abbigliamento).

Al complesso immobiliare si accede attraverso due distinti ingressi, entrambi carrabili, caratterizzati ciascuno da un cancello automatico scorrevole di tipo automatizzato: uno posto su Via Quadrelle civico n. 2 e uno su Via Prenestina Antica al civico 220 G. Va però segnalato che, dal punto di vista catastale e reale, l'unico accesso esclusivo all'immobile è quello di Via Quadrelle, 2 posto sul sub 503, bcnc.

Si rappresenta infatti che la porzione di corte avente accesso da via Prenestina Antica al civico 220 G è di pertinenza di altra unità immobiliare non pignorata, ma non essendo materializzati i confini interni ad oggi è possibile accedere indistintamente all'area di pertinenza del bene pignorato da ambo gli accessi.

Da segnalare l'esistenza anche di un ingresso merci, posto su Via del Platani, attraverso un cancello con apertura manuale privo di civico, attualmente in disuso e privo di manutenzione.

Attraversati i cancelli principali, si giunge all'area di parcheggio, asfaltata, utilizzata sia dai dipendenti che dai clienti, che viene usata anche per lo stoccaggio esterno delle merci, come area di carico-scarico merci e area di manovra.

Una volta entrati all'interno del parcheggio per accedere all'interno dell'immobile pignorato si attraversa una porzione di edificio (sub. 509) non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato, infatti

allo stato costituisce un unicum con l'attiguo sub. 509. Sebbene l'accesso avvenga da altro immobile estraneo alla procedura esecutiva, l'immobile è comunque dotato di un accesso autonomo, meno evidente del principale - sia per dimensione che per esposizione - che potremmo definire "di servizio", allo stato utilizzato dal personale quale ingresso merci.



Accanto a tale ingresso si trova un'area esterna coperta usata come deposito e alloggiamento macchinari per l'aria condizionata.

Il locale commerciale-espositivo pignorato si articola su due livelli: piano terra e seminterrato, collegati tra loro da una scala interna oltre che da un ascensore/montacarichi.

Al piano terra, lo spazio riservato alla vendita, costituito di unico ambiente di forma irregolare, è privo di tramezzature tranne l'area destinata ai servizi igienici, con antibagno e bagno, ed è caratterizzato dalla tessitura dei pilastri.

Anche il piano seminterrato, riservato all'esposizione e alla vendita, è privo di tramezzature ed ha una forma irregolare, che riprende in linea di massima quella del locale soprastante.

Una porzione di tale locale è posta ad una quota rialzata rispetto al locale principale; alcuni gradini infatti conducono ad un ambiente di forma rettangolare utilizzato a magazzino, anche se catastalmente è indicato come locale espositivo. All'interno di detto locale vi è una zona ribassata, accessibile per mezzo di una scala di pochi gradini, che conduce alla zona di ingresso merci da Via dei Platani, oggi in disuso. Inoltre è presente un piccolo vano di dimensioni esterne ml 1,70 x 0,65 circa che al momento dell'accesso non è stato possibile ispezionare, per assenza di chiavi.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 27.09.2021, la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uno degli esecutati (cfr. allegato n.2).

## **BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

L'immobile pignorato è parte del fabbricato per attività commerciale descritto in precedenza quale bene n. 7, per cui, per le caratteristiche della zona, si rimanda a quanto sopra descritto.

L'immobile è dotato di un accesso indipendente esterno, allo stato murato. Attualmente l'accesso alla proprietà avviene tramite un vano di collegamento aperto sul muro di confine tra detta unità immobiliare e il sub. 504 (bene n.7) che immette nella scala ad uso esclusivo, che diparte dal piano terra e conduce al piano primo.

Il locale commerciale, allo stato viene utilizzato quale magazzino, dai locatari del sub 504, senza contratto d'affitto, ma è nella disponibilità degli esecutati.

Si tratta di un piccolo ambiente di circa 100,00 mq all'interno del quale sono state realizzate partizioni interne in cartongesso e pannelli in scheggioni di legno rasati e tinteggiati rimovibili e in quanto tali non segnalati in planimetria catastale. Allo stato viene usato come magazzino e all'interno dello stesso, che è interamente controsoffittato con pannelli in fibra minerale, risulta realizzato un servizio igienico rialzato per mezzo di alcuni gradini. L'unità immobiliare, inoltre è dotata di un piccolo balcone, al momento del sopralluogo inaccessibile per il malfunzionamento dell'infisso.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 03.03.2022, la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, effettuava l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, che veniva eseguito alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uno degli esecutati (cfr. allegato n.2).

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

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile *de quo*, come da atto di divisione a rogito Notaio Raffaele Golia del 29/07//1997 rep. n. 57583/17774 (cfr. allegato n.6) risulta essere di proprietà esclusiva della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è classificabile come bene personale, escluso dalla comunione legale, in quanto l'area su cui insiste il complesso commerciale oggetto di divisione è stata acquistata in data anteriore all'entrata in vigore della legge sulla comunione dei beni, come da sentenza dichiarativa del Pretore di Palestrina n. 456 del 13/12/1986, trascritta a Roma 2 il 07/03/1987 al n. 5631 di formalità.

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Il locale commerciale confina nel complesso con Via Quadrelle, altro locale commerciale distinto quale p.lla 126, sub. 509 e relativa corte di pertinenza (sub 506) del foglio di mappa 25, con cui forma un *unicum*, ma che non risulta oggetto della presente procedura peritale, Via dei Platani e p.lla 641 del foglio di mappa 25.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale - espositivo PT	406,40 mq	449,80 mq	1,00	449,80 mq	3,45 m	PT
Locale commerciale - espositivo PS1	393,60 mq	430,60 mq	1,00	430,60 mq	3,40 m media	S1
Corte di pertinenza	1.260,00 mq	1.260,00 mq	0,05	63,00 mq	-	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>943,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>943,40 mq</b>		

Si precisa che la corte di pertinenza, censita come bcnc e comune al bene *de quo* e al sub 505 che verrà descritto quale bene n.2, verrà valutata nella consistenza di questo bene essendo entrambi gli immobili pignorati e venduti in un unico lotto.

Si precisa altresì che la stessa non presenta i confini correttamente posizionati, in quanto parte della corte, sul lato esposto a sud, attualmente risulta inglobata nella proprietà limitrofa (p.lla 641)

estranea al presente procedimento esecutivo. Sarà necessario pertanto eseguire un rilievo topografico dei luoghi, individuare il corretto punto di apposizione dei confini e ripristinare l'esatta consistenza del bene. Di qui l'utilizzo del coefficiente di ragguglio pari a 0.05 per il calcolo della superficie convenzionale.



**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale - espositivo	103,50 mq	124,40 mq	1,00	124,40 mq	3,00 m	1 P
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq		1 P
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,90 mq</b>		

L'immobile è stato pignorato per l'intero e quindi non è necessario esprimersi sulla sua divisibilità.

Si rappresenta che il bene *de quo*, distinto quale subalterno 505, consta catastalmente di due piani

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 29/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 1 Categoria - Graffato T-1-S1
Dal 29/07/1997 al 27/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 1 Categoria -
Dal 27/02/2001 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria - Rendita € 6.559,00 Graffato T-1-S1
Dal 19/03/2001 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 6.559,00 Piano T-1-S1
Dal 25/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 16.674,00 Piano T-1-S1
Dal 29/09/2014 al 17/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 14.570,00 Graffato T-S1
Dal 17/09/2015 al 20/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 14.570,00 Piano T-S1
Dal 20/12/2019 al 15/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 14.850,50 Piano T-S1
Dal 15/12/2020 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 504 Categoria D8 Rendita € 14.850,50 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico al 29/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 1 Categoria X
Dal 29/07/1997 al 27/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 1 Categoria X
Dal 27/02/2001 al 19/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 6.559,00 Piano T-1-S1
Dal 19/03/2001 al 25/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 6.559,00 Piano T-1-S1
Dal 25/02/2002 al 29/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 16.674,00 Piano T-1-S1
Dal 29/09/2014 al 17/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 505 Categoria D8 Superficie catastale 2116 mq Piano T-1
Dal 17/09/2015 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 126, Sub. 505 Categoria D8 Rendita € 2.116,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**DATI CATASTALI**

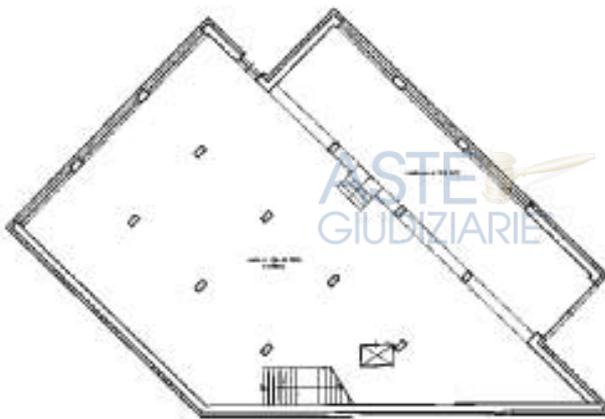
**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	126	504		D8				14.850,50 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del catasto - Agenzia del Territorio.

L'immobile, ha subito lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, per i quali dovrà essere presentata opportuna variazione urbanistica e catastale, come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".



**PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**



**STATO DEI LUOGHI PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	126	505		DB				2.116,00 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del catasto - Agenzia del Territorio.

Sono state realizzate partizioni interne in pannelli (scheggioni) di legno e cartongesso; risulta realizzato un servizio igienico rialzato per mezzo di alcuni gradini; per tali difformità dovrà essere presentata opportuna variazione urbanistica e catastale, come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".



**PLANIMETRIA CATASTALE PIANO 1**



**STATO DEI LUOGHI PIANO 1**

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso buone.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

Gli immobili non risultano gravati da nessuno dei presenti vincoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è un edificio commerciale-espositivo che si articola su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro a mezzo di scale interne/esterne.

Le strutture verticali del fabbricato sono parte in cemento armato, con tamponature in muratura, e parte in pilastri scatolari in ferro; i solai sono parte in laterocemento e parte del tipo a predalles. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con discreta qualità architettonica.

La copertura è piana.

Il locale *de quo* (bene n.7) si articola su due livelli: piano terra e seminterrato, collegati tra loro da una scala interna, oltre che da un ascensore/montacarichi.

Al piano terra, lo spazio riservato alla vendita, è costituito di unico ambiente di forma irregolare. E' privo di tramezzature tranne l'area destinata ai servizi igienici, con antibagno e bagno, ed è caratterizzato unicamente dalla tessitura dei pilastri.

Anche il piano seminterrato, riservato all'esposizione e alla vendita, è privo di tramezzature ed ha una forma irregolare, che riprende in linea di massima quella del locale soprastante.

Una porzione di tale locale è posta ad una quota rialzata rispetto al locale principale; alcuni gradini infatti conducono ad un ambiente di forma rettangolare utilizzato a magazzino, anche se catastalmente è indicato come locale espositivo. All'interno di detto locale vi è una zona ribassata, accessibile per mezzo di una scala di pochi gradini, che conduce alla zona di ingresso merci da Via dei Platani, oggi in disuso. Inoltre è presente un piccolo vano di dimensioni esterne ml 1,70 x 0,65 circa che al momento dell'accesso non è stato possibile ispezionare, per assenza di chiavi.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

I locali sono intonacati e tinteggiati, con pilastri a vista, alcuni dei quali rivestiti a specchio; i pavimenti sono in laminato e riproducono le sembianze del parquet, eccezion fatta per il servizio igienico, dove sono in mattonelle di ceramica; le porte sono parte in alluminio e parte in pvc. Parte dei locali risultano controsoffittati con pannelli in fibra minerale.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia.

Da quanto dichiarato dalla parte il bene staggito non è allacciato alla rete fognaria comunale, anche se ne è stata fatta richiesta, con autorizzazione allo scarico rilasciata prot. n. 203/1977, ma mai eseguiti i relativi lavori. Lo smaltimento dei reflui, sempre per come dichiarato dalla parte, attualmente avviene attraverso una fossa Imhoff.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica con distribuzione in parte sottotraccia ma per la maggior parte a vista.

L'immobile è dotato di impianto di videosorveglianza, di impianto antifurto, di quello antincendio e di quello di condizionamento.

Il bene staggito è circondato su tre lati da una corte di pertinenza esclusiva, asfaltata, destinata catastalmente ad area di parcheggio, area di manovra e area a verde, censita catastalmente come bcnc.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito a causa di piccole difformità distributive.

### **BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

L'immobile è parte dello stesso fabbricato descritto quale bene n. 7 e pertanto, per le caratteristiche generali dello stesso, si rimanda a quanto illustrato nell'omonimo paragrafo.

Relativamente alle caratteristiche specifiche del bene, il locale commerciale-espositivo staggito si articola su un unico livello al piano primo.

E' dotato di un accesso indipendente esterno, allo stato murato. Attualmente l'ingresso all'immobile avviene tramite un vano di collegamento aperto sul muro di confine tra detta unità immobiliare e il sub. 504 (bene n.7) che immette sulla scala ad uso esclusivo, che diparte dal piano terra e conduce al piano primo.

Si tratta di un ambiente di circa 100,00 mq all'interno del quale sono state realizzate partizioni interne in cartongesso e in pannelli di scheggioni di legno rasati e tinteggiati rimovibili e in quanto tali non segnalati in planimetria catastale. I pavimenti sono in laminato e riproducono le sembianze del parquet, eccezion fatta per il servizio igienico, dove sono in mattonelle di ceramica; le porte, non tutte presenti, sono in legno. L'intero locale risulta controsoffittato con pannelli in fibra minerale, alcuni dei quali mancanti.

L'unità immobiliare, è dotata di un piccolo balcone, al momento del sopralluogo non accessibile per il malfunzionamento dell'infisso. Per come visibile dalle foto dell'esterno parte dello stesso risulta chiusa a mezzo di infissi.

Per quanto concerne l'impiantistica vigono le stesse considerazioni riportate per il bene n.7.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (cfr. allegato n.9).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2019
- Scadenza contratto: 22/12/2025

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.500,00

L'immobile *de quo* risulta locato in virtù di contratto d'affitto stipulato in data 23/12/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate con decorrenza dal 23/12/2019 e scadenza il 22/12/2025.

L'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede in affitto l'immobile sito in Palestrina, alla Via Quadrelle n.2 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il canone locativo annuo è pari a € 30.000,00 da pagarsi in rate mensili dell'importo di € 2.500,00 entro il giorno 05 di ogni mese.

Il contratto di affitto di cui sopra, è stato stipulato in data precedente alla data del pignoramento, pertanto è opponibile alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

Allo stato l'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO 1 - S1**

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1987 al 29/07/1997	**** Omissis ****	<b>Sentenza del Pretore di Palestrina (RM) n.1/87 Contenzioso 56/86</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria del RR. IL Roma 2	07/03/1987	7986	5631
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Palestrina	16/02/1987	52		
Dal 29/07/1997 al 07/12/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Raffaele Golia	29/07/1997	57583	17774
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/08/1997	27704	17666
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Velletri	07/08/1997	901		

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.

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2016  
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 1700  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 113.257,18

#### Note:

Tale ipoteca giudiziale, grava:

- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili descritti quali bene n.1, bene n.2, bene n.5, bene n.6, bene n.7, bene n.8 e bene n.9;
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili descritti quali bene n.3 e bene n.4;
- sul diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/3 degli immobili bene n.10 e bene n.11; in dipendenza del Decreto Ingiuntivo 04/06/2014 n.784/2014 di repertorio del Tribunale di Tivoli (RM).

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 07/12/2020  
Reg. gen. 53245 - Reg. part. 36868  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

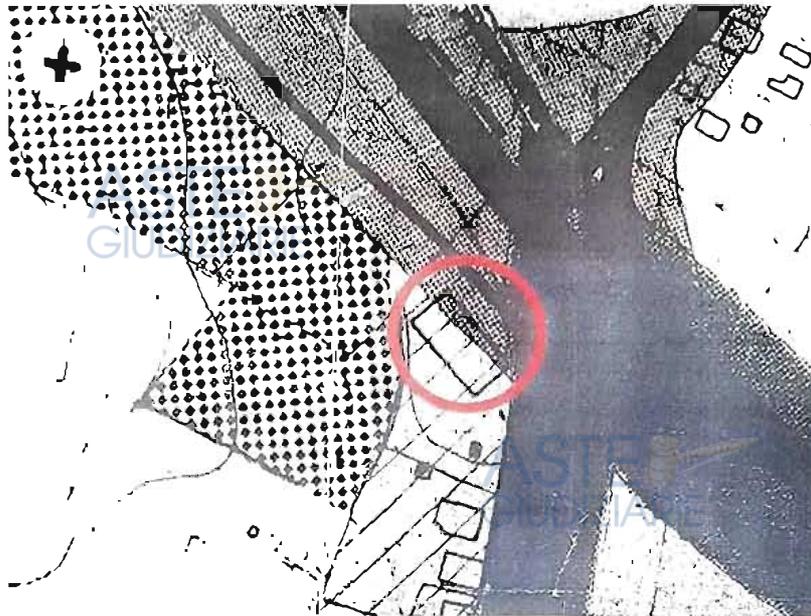
#### Note:

NEPAL S.p.A. è procuratrice speciale della procedente Guber banca S.p.A.

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - Individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona B - di completamento, sottozona B2.



In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

Sistemi e ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In base al PTPR Tavola B l'immobile ricade in:

Beni paesaggistici

- Vincoli ricognitivi di Piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipizzati

(Individuazione degli immobili e delle aree tipizzate dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04).

Beni paesaggistici

- Aree Urbanizzate
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

#### TAVOLA B

- Beni ricognitivi di piano
- Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate

#### TAVOLA C

- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
- Parchi archeologici e culturali

- Beni del patrimonio culturale

- Fascia di rispetto 50 mt - viabilità antica

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'immobile in oggetto, è emersa l'esistenza della seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.29 del 04/07/1977 per costruire un fabbricato per la lavorazione di mobili- unità produttiva;
- Concessione edilizia in sanatoria n.550 del 22/07/1991 (pratica Comune di Palestrina n.2462/86) per ampliamento al piano terra e al primo piano di una attività commerciale in difformità della concessione edilizia n.29/77;
- Concessione edilizia in sanatoria n.2 del 11/07/1995 per ampliamento al piano terra di un locale a destinazione commerciale;
- Concessione edilizia n.49 del 15/05/2001 per cambio di destinazione d'uso e frazionamento di una parte del locale da espositivo a commerciale;
- CILA pratica edilizia n.249/2014 (prot. n.13915 del 24/09/2014), per frazionamento di un locale commerciale espositivo;

- sospensione della pratica edilizia (CILA) per difformità rispetto ai titoli abilitativi preesistenti nota del Comune di Palestrina prot. 17301 del 19/11/2014;
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. n.17932 del 28/11/2014;
- Richiesta di integrazione documentale per il rilascio del Certificato di Agibilità nota del Comune di Palestrina prot. n.18663 del 10/12/2014;
- Lettera al Sindaco della proprietaria del 19/12/2014 prot. n.19339 del 22/12/2014;
- Dichiarazione di improcedibilità del Comune di Palestrina del 15/01/2015 rif. prot. 19339/2014 alla richiesta del Certificato di Agibilità;
- Richiesta Certificato di Agibilità prot. Comune di Palestrina n.4131 del 17/03/2015;
- Ricorso Reg. Gen. 4064 del 2015 contro Comune di Palestrina per annullamento del provvedimento del 15/01/2015 prot. n.19339/14 con il quale il responsabile dell'APO del Dipartimento Tecnico ha comunicato alla proprietaria dei locali in Via Quadrelle n.2 che ne aveva richiesto il certificato di agibilità, che non erano stati rimossi i motivi di sospensione della relativa pratica e che il procedimento sarebbe stato archiviato;
- Sentenza n.12952/15 del 08/10/2015 con la quale viene annullato il provvedimento di cui sopra, oltre ad altri atti;
- CILA prot. n. 21847 del 24/12/2018 (Fasc. n.448/2018) per l'installazione di un montacarichi con struttura autoportante, con inizio lavori del 14/10/2019 prot. n.16873;
- integrazione alla CILA prot. n. 21847 del 24/12/2018 con attestazione dell'avvenuto deposito del progetto al Genio Civile;
- fine lavori della CILA prot. n. 21847 del 24/12/2018, con prot. n.21466 del 30/12/2019.  
(cfr. allegato n.5)

Si precisa che tra i documenti che sono stati forniti dal Comune di Palestrina in seno di accesso agli atti non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità del bene.

A detta del tecnico comunale il certificato del 2015 non è mai stato rilasciato per carenza documentale (assenza parere VV.FF.).

### ***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.

Da quanto verificato in seno di accesso il bene in oggetto non è conforme a quanto accatastato, nè agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ovvero la CILA prot. n. 21847 del 24/12/2018, a seguito di lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

PT

- il servizio igienico, seppur correttamente graficizzato sulla planimetria catastale, è difforme da quello disegnato nell'elaborato grafico della CILA 2018;
- nell'elaborato grafico della CILA 2018 sono presenti setti/tamponature tra la porzione di locale di forma rettangolare e quella di forma trapezoidale, ad oggi demoliti e non graficizzati sulla planimetria catastale, su cui manca peraltro la graficizzazione di un pilastro.

PS1

- la porzione di locale espositivo di forma rettangolare presenta, sul lato corto, un piccolo vano, che al momento dell'accesso non è stato possibile ispezionare per assenza di chiavi, di dimensioni esterne ml 1,70 x 0,65 circa, assente sia sul catastale che sulla CILA 2018;
- le due porzioni di locale, quella rettangolare e quella trapezoidale, sono separate da tamponature poste tra i pilastri, e l'unico elemento di collegamento tra i due ambienti è la scala;
- la porzione di locale di forma rettangolare presenta due diverse quote (dislivello circa ml 1,15) ragguagliate da una scaletta in metallo non segnalata nè sul catastale, nè sulla CILA.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate a mezzo CILA in sanatoria.

## **BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

Per quanto riguarda i titoli abilitativi si può far riferimento, in linea di massima, a quanto esposto per il bene n. 7.

Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del catasto - Agenzia del Territorio.  
Sono state realizzate partizioni interne in cartongesso e pannelli (scheggioni) di legno rimovibili e risulta realizzato un servizio igienico rialzato rispetto alla quota dell'intero locale, per mezzo di alcuni gradini.

Inoltre parte del balcone, per come visibile dalle foto dell'esterno risulta chiusa a mezzo di infissi.

La diversa distribuzione degli spazi interni unitamente alle difformità riscontrate nel bene n.7, potranno essere regolarizzate mediante CILA in sanatoria, con un costo presunto per tali regolarizzazioni/ripristinati, comprensivi di tutti gli oneri (spese tecniche, sanzioni, diritti comunali, demolizioni delle parti in cartongesso, smaltimento dei materiali di risulta, variazione catastale, etc)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 7 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO T - S1**

---

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO NEL COMUNE DI PALESTRINA (RM) - VIA  
QUADRELLE, 2, PIANO PRIMO**

---

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**
- **Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**

Il primo immobile oggetto della presente valutazione di stima è un magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio), ubicato nel Comune di Palestrina, in Via di Cori, snc (catastalmente località I Cori snc).

Il bene staggito, catastalmente è formato da due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di una propria corte di pertinenza esclusiva (sub 1 graffato al sub 3 e sub 2 graffato al sub 4). In realtà trattasi di un unico ambiente di forma rettangolare, dotato di due accessi, uno semicentrale e uno laterale, rispetto al prospetto principale.

L'immobile *de quo* è stato realizzato con struttura prefabbricate in metallo, tamponata con blocchetti di cemento; la copertura è a falde, leggermente inclinate. Il fabbricato è circondato da una corte unica di circa 1.100,00 mq in parte destinata a piazzale per il carico scarico merci e come area di sosta ed in parte a verde incolto.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fg. 19, Part. 166, Sub. 1, Categoria C1, Graffato 3**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto

(agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, internet, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati.

Da verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato marzo 2022: MC Immobiliare di Marco Cianfriglia

*"Palestrina, sul corso principale del Centro Storico, precisamente in Via Anicia, proponiamo in vendita storico locale commerciale ... disposto su due livelli... dotato di canna fumaria - € 150.000,00 - mq 160"*

**Parametro medio unitario: €/mq 937,50**

2) Dato giugno 2022: IMMOBILEMME Srl

*"Palestrina Zona Colle Martino Via Giovanni XXIII, vendesi locale commerciale di mq 240 con parcheggio. Ottima posizione - € 180.000,00 - mq 240"*

**Parametro medio unitario: €/mq 750,00**

3) Dato agosto 2022: IMMOBILIARE.IT

*"Palestrina: Via Don Minzoni, 4D, e più precisamente a 50 m dal corso principale Viale Pio XII, situato in zona con visibilità dove sono presenti altri negozi Vendesi locale commerciale categoria c/1 (negozi), posto al piano terra, di ampia metratura open space, di mq 130, libera distribuzione degli spazi interni con ambienti facilmente modulabili.*

*Dotato di 3 ampie vetrine, di cui 1, su strada principale, ottima esposizione, bagno e antibagno, barriere architettoniche assenti, esternamente una doppia entrata carrabile e pedonale - € 150.000,00 - mq 125"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.200,00**

dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 960,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.000,00 - 1.450,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2021, territorio del Comune di Palestrina, fascia periferica, zona Fontanavazza - Muracciola - Loreto - Valvarino - negozi).

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto dell'ubicazione del bene (l'immobile non è visibile dalle principali vie di comunicazione, anche se ne è posto in prossimità; è posto su strada priva di altre attività commerciali), della qualità del manufatto, della presenza della corte di pertinenza esclusiva, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T	589,00 mq	900,00 €/mq	€ 530.100,00	100,00%	€ 530.100,00
Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano Terra	totali				
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 530.100,00</b>

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi di ripristino/regolarizzazione, precedentemente quantificati in complessivi € 20.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

<p><b><u>Valore finale di stima dell'intero:</u></b></p> <p><b>€ 530.100,00 - € 20.000,00 (per ripristino/sanatoria) - 10% (per garanzia per vizi occulti)=</b></p> <p><b>€ 459.090,00</b></p> <p><b>arrotondato a € 459.000,00</b></p>
---

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella, piano T**
- **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella, piano T**

Il secondo lotto oggetto della presente relazione di stima è un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 2.380, suddivisa su due particelle catastali, la p.lla 236 e 237 del foglio di mappa 12, la prima rispettivamente di superficie catastale di mq 1.130 e la seconda di superficie catastale di mq 1.250, che allo stato costituiscono *un unicum*.

Il lotto ha forma piuttosto regolare, assimilabile ad un rettangolo con andamento orografico pianeggiante, ed è coltivato ad uliveto.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Terreni del Comune di Palestrina:

- **Fg. 12, Part. 236, Qualità Seminativo arborato**
- **Fg. 12, Part. 237, Qualità Seminativo arborato**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il bene *de quo* è un terreno edificabile, in quanto da destinazione di PRG ricade in zona O di recupero dei nuclei urbanistici abusivamente sorti, perimetrati con apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Tali aree sono pertanto equiparate a zone B, di completamento e il loro Indice di Fabbricabilità Territoriale (I.F.T.), come da art. 34 delle NTA attualmente in vigore, è di 0,12 mc/mq.

Per poter essere edificate devono essere oggetto di una pianificazione attuativa a mezzo di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata con convenzione.

Da quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico comunale, per la zona in esame, nessun Piano Particolareggiato è stato adottato/approvato, né allo stato è in previsione del Comune tale pianificazione.

Analogamente non risulta alcuna iniziativa privata con cui sia stato redatto e presentato un Piano di Lottizzazione convenzionata, per il quale è necessario sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Ciò è dovuto presumibilmente al fatto che l'area *de qua* è già stata in parte edificata (con o *sine titulo* e sanata) e pertanto non vi interesse da parte dei privati a provvedere a questa pianificazione.

Considerato quindi l'assenza di una pianificazione in essere sia di tipo pubblico, sia di tipo privato che richiedono entrambe dapprima un interesse specifico e quindi una volontà di pianificare, nonché un discreto lasso temporale per la loro realizzazione; i vincoli gravanti il bene staggito dettati dalla fascia di rispetto tipizzata e dalla fascia di rispetto di Via Prenestina Antica (60 mt su ambo i lati a partire dall'asse stradale); la possibilità di prelazione del bene

culturale da parte dello Stato, si ritiene congruo stimare il terreno, seppur edificabile, come terreno agricolo.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, internet, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati.

Da verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato maggio 2021: F.R. Immobiliare srls

*"PALESTRINA via Folcarotonda, proponiamo la vendita di un terreno agricolo pianeggiante di 1.600 mq assolato, avente accesso da strada principale con acqua diretta e recintato - € 20.000,00 - mq 1600"*

**Parametro medio unitario: €/mq 12,50**

2) Dato agosto 2022: IMMOBILEMME Srl

*"Terreno agricolo in Via Casa Molinara, soleggiato e pianeggiante di circa 3800 mq con sovrastante piante d'ulivo - € 28.000,00 - mq 3.800"*

**Parametro medio unitario: €/mq 7,36**

3) Dato agosto 2022: Mediazione casa

*"comune di Palestrina, località Colle Caroso, terreno agricolo di circa 3200 mq. La soluzione presenta un ampio fronte strada. Ubicato a pochi km dal centro di Palestrina - € 34.000,00 - mq 3.201"*

**Parametro medio unitario: €/mq 10,62**

dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 10,00 €/mq commerciale.

Considerata la potenziale capacità edificatoria del bene in un "n" tempo, allo stato non quantificabile, l'affaccio sulla via Pedemontana, l'andamento orografico pianeggiante, i vincoli esistenti, si ritiene congruo applicare un valore ordinario di €/mq 20,00

Moltiplicando il valore ordinario medio, per la superficie dell'appezzamento si avrà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella, piano T	1.130,00 mq	20,00 €/mq	€ 22.600,00	100,00%	€ 22.600,00

Bene N° 4 - Terreno Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella, piano T	1.250,00 mq	20,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					<b>€ 47.600,00</b>

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

**Valore finale di stima dell'intero:**  
**€ 47.600,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti)= € 42.840,00**  
**arrotondato a € 43.000,00**

- **Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1**

L'immobile pignorto è porzione di un villa bifamiliare ad uso residenziale, dotata di corte di pertinenza esclusiva, ubicata nel Comune di Palestrina, provincia di Roma, alla Via della Stella 275 (catastalmente Via Pedemontana II snc).

La villa, si articola su tre livelli, piano terra, piano primo e seminterrato ed è circondata da una corte di pertinenza di circa 1.600 metri quadri, censita catastalmente nella stessa consistenza dell'abitazione.

Il piano seminterrato si compone di sala hobby (ampliata abusivamente a discapito di parte dell'intercapedine), soggiorno con camino (catastalmente tinello) e angolo cottura (non presente in planimetria catastale), disimpegno attraverso il quale è possibile raggiungere anche il garage, bagno, lavanderia, intercapedine praticabile (utilizzata come deposito), centrale termica e scala interna in muratura di collegamento con il solo piano terra.

Il piano terra a sua volta si compone di soggiorno, cucina (catastalmente studio), disimpegno, una camera (catastalmente cucina), bagno, scala rivestita in legno di collegamento con il piano primo e corte di pertinenza con locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia.

Il piano primo infine, a cui si accede dalla scala scenografica che diparte dal piano terra, si compone di due camere, due disimpegni di cui uno molto ampio dove sbarca la scala, due bagni, un balcone ed un terrazzo.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, nè ai titoli assentiti.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fig. 12, Part. 704, sub 1 graffato al sub 2, Categoria A7**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario ricompreso tra 1.900,00 - 2.100,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato maggio 2022: Appio Claudio case srl

*"villa unifamiliare ottima posizione via pedemontana (Palestrina), unico livello, composta da ingresso (ampio), cucina (enorme), soggiorno, quattro camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, ampia mansarda, gradevole giardino circostante - € 279.000,00 - mq 140"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.992,85**

2) Dato marzo 2022: CSI Immobiliare di Lucarelli Luca

*"Adiacenze "La Rondinella", villa in bifamiliare di ampia metratura composta da piano seminterrato finestrato mq. 140 c. : ampia sala hobby con angolo cucina e camino, camera, bagno, lavatoio e garage doppio; piano terra mq.100 c.: ingresso, soggiorno con camino, zona pranzo separata, cucina abitabile, due letto, bagno, portico vivibile ed ampio terrazzo; piano primo mansardato mq. 30 c.: cameretta/studio e bagnetto. Curatissimo giardino pianeggiante di mq.1100 c. Ottime condizioni. Impianto d'allarme interno ed esterno - € 379.000,00 - mq 180"*

**Parametro medio unitario: €/mq 2.105,55**

3) Dato gennaio 2022: Agenzia immobiliare GABIMM

*"località Palestrina: Via Folcarotonda, in zona residenziale, ben esposto e panoramico, villino in bifamiliare di recente realizzazione, struttura in cemento armato, ottime finiture ..... - € 285.000,00 - mq 150"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.900,00**

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.050,00 - 1.550,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2021, territorio del Comune di Palestrina, fascia periferica, zona Fontanavazza - Muracciola - Loreto - Valvarino - ville e villini).

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto che l'immobile è di tipo signorile, con buona qualità architettonica, ubicato in posizione tranquilla e poco distante dai principali servizi e infrastrutture, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 2.000,00 commerciale.

- **Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1**

Il sesto bene oggetto di pignoramento è un locale garage facente parte dello stesso complesso prima descritto.

Il garage *de quo* ha accesso dalla corte di pertinenza esclusiva, mediante una rampa rifinita in pezzame di porfido posta accanto al vialetto che conduce all'abitazione, oltre ad avere un collegamento diretto, a mezzo di scala interna, con il piano seminterrato della villa.

Da quanto verificato in loco e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

- **Fg. 12, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte integrante.

Si è fatto pertanto riferimento alla quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione box auto, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 650,00 a un massimo di 900,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2021*, territorio del Comune di Palestrina, fascia Periferica, zona FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO - Box).

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare un prezzo pari a €/mq 750,00, che tiene conto anche dell'impossibilità di vendita come un bene a sé stante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione Villa bifamiliare Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1	334,83 mq	2.000,00 €/mq	€ 669.660,00	100,00%	€ 669.660,00
Bene N° 6 - Garage Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1	48,50 mq	750,00 €/mq	€ 36.375,00	100,00%	€ 36.375,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 706.035,00</b>

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi di regolarizzazione/ripristino, precedentemente quantificati in € 10.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

**Valore finale di stima dell'intero:**

**€ 706.035,00 - € 10.000,00** (per ripristino/regolarizzazione) - **10%** (per garanzia per vizi occulti) = **€ 626.431,50**

**arrotondato a € 627.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1.**

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato per attività commerciale-espositiva, ubicato nel Comune di Palestrina, in Via Quadrelle n. 2.

Il bene pignorato, allo stato costituisce *un unicum* con l'attiguo sub. 509, non oggetto di pignoramento. Sebbene l'accesso avvenga da altro immobile estraneo alla procedura esecutiva, l'immobile è comunque dotato di un accesso autonomo.

Il locale commerciale-espositivo si articola su due livelli: piano terra e seminterrato, collegati tra loro da una scala interna oltre che da un ascensore. Al piano terra, lo spazio riservato alla vendita è privo di tramezzature tranne l'area destinata ad antibagno e bagno.

Anche il piano seminterrato, riservato all'esposizione e alla vendita, è privo di tramezzature ed ha una forma irregolare, che riprende in linea di massima quella del locale soprastante.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

- **Fg. 25, Part. 126, Sub. 504, Categoria D8**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.**

L'immobile pignorato è parte del fabbricato per attività commerciale descritto in precedenza quale bene n.7.

L'immobile è dotato di un accesso indipendente esterno, allo stato murato. Attualmente l'accesso all'immobile avviene tramite un vano di collegamento aperto sul muro di confine tra detta unità immobiliare e il sub. 504 (bene n.7) che immette sulla scala ad uso esclusivo, che diparte dal piano terra e conduce al piano primo.

Si tratta di un ambiente di circa 100,00 mq all'interno del quale sono state realizzate partizioni interne in pannelli in scheggioni di legno rasati e tinteggiati rimovibili e in quanto tali non segnalati in planimetria catastale.

L'unità immobiliare, inoltre è dotata di un piccolo balcone, al momento del sopralluogo inaccessibile per il malfunzionamento dell'infilso.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

- **Fg. 25, Part. 126, Sub. 505, Categoria D8**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

\* \* \* \*

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, che non ha prodotto però risultati tali da poter essere presi in considerazione, per numero e caratteristiche.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che per l'area in oggetto riporta quotazioni pari a 1.200,00 €/mq commerciale (BIR - Listino 2/2021, territorio del Comune di Palestrina, C74 - Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I Fascia).

PALESTRINA - C74		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha ..... 46,85	Abitazioni - I fascia	1250 ↔	4 ↔
	Abitazioni - II fascia	800 ↔	2,5 ↔
	Uffici	1050 ↔	nq ↔
	<b>Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia</b>	<b>1200 ↔</b>	<b>6 ↔</b>
	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 posti auto	700 ↔	3,5 ↔

Considerato che l'immobile allo stato non ha un accesso autonomo, che la sua visibilità è minore avendo affaccio su Via Quadrelle, l'assenza di vetrine, si ritiene congruo applicare un

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T-S1	943,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.037.740,00	100,00%	€ 1.037.740,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 1.037.740,00</b>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano PT	125,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 138.490,00	100,00%	€ 138.490,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 138.490,00</b>

### **BENE N.7**

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi di regolarizzazione/ripristino - attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per entrambi i beni - quantificati in € 15.000,00 (suddivisi in € 5.000,00 per il bene n.7 ed € 10.000,00 per il bene n.8).

Alla luce di quanto si avrà:

**€ 1.037.740,00 - € 5.000,00 (per regolarizzazioni/ripristini) - 10% (per garanzia per vizi occulti) = € 929.466,00**

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione ad uso commerciale con scadenza nel 2025, opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale.

Il coefficiente di svalutazione per fabbricati senza indennità di avviamento commerciale, corrisponde a 0,78 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione (23/12/2019) alla scadenza.

(Fonte: "Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

Quindi si avrà:

$$0,78 + 0,03 = 0,81$$

€ 929.466,00 x 0,81 = € 752.867,46

**BENE N.8**

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi di regolarizzazione/ripristino - attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per entrambi i beni - quantificati in € 15.000,00 (suddivisi in € 5.000,00 per il bene n.7 ed € 10.000,00 per il bene n.8) .

Alla luce di quanto si avrà:

€ 138.490,00 - € 10.000,00 (per regolarizzazioni/ripristini) - 10% (per garanzia per vizi occulti) = € 115.641,00

**Valore finale di stima dell'intero:**

€ 752.867,46 + € 115.641,00 = € 868.508,46

**arrotondato a € 869.000,00**

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.

Guidonia Montecelio, li 16/08/2022

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati di matrimonio, stato civile
- ✓ Altri allegati - 08 Attestazione invio perizia
- ✓ Altri allegati - 09 Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**
- **Bene N° 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio) ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T**

Il bene pignorato è un magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio), ubicato nel Comune di Palestrina, in Via di Cori, snc (catastalmente località I Cori snc),

Catastalmente è formato da due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di una propria corte di pertinenza esclusiva (sub 1 graffato al sub 3 e sub 2 graffato al sub 4). In realtà trattasi di un unico ambiente di forma rettangolare, dotato di due accessi, uno semicentrale e uno laterale, rispetto al prospetto principale.

L'immobile *de quo* è stato realizzato con struttura prefabbricate in metallo, tamponata con blocchetti di cemento; la copertura è a falde, leggermente inclinate.

Il fabbricato è circondato da una corte unica di circa 1.100,00 mq in parte destinata a piazzale per il carico scarico merci e come area di sosta ed in parte a verde incolto.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fg. 19, Part. 166, Sub. 1, Categoria C1, Graffato 3**

**- Fg. 19, Part. 166, Sub. 2, Categoria C1, Graffato 4**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona O - di recupero urbanistico - nucleo 15 - Agliano.

**Prezzo base d'asta: € 459.000,00**

\* \* \* \*

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**
- **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella.**

Il secondo lotto oggetto di stima è un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 2.380 suddivisa su due particelle catastali la p.lla 236 e 237 del foglio di mappa 12, la prima rispettivamente di superficie catastale di mq 1.130 e la seconda di superficie catastale di mq 1.250, che allo stato costituiscono *un unicum*.

Il lotto ha forma piuttosto regolare, assimilabile ad un rettangolo con andamento orografico pianeggiante, ed è coltivato ad uliveto.

E' gravato da vincolo paesistico e dichiarato bene culturale, per cui vi è diritto di prelazione da parte dello Stato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Terreni del Comune di Palestrina:

- **Fg. 12, Part. 236, Qualità Seminativo arborato**
- **Fg. 12, Part. 237, Qualità Seminativo arborato**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno in esame, ricade in Zona O - recupero urbanistico - nucleo 4.

Le NTA del Comune di Palestrina, all'art. 34, attestano che le zone O riguardano il recupero ai sensi della L.R. 28/80 come integrata e modificata dalla L.R. 76/85, dei nuclei urbanistici abusivamente sorti, perimetrati con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 02.10.1998. Per effetto dell'art.12 della citata legge 28/80 dette zone sono considerate Zone B ai sensi del D.M. del 1444/68. La presente variazione costituisce variante speciale per l'abusivismo ai sensi dell'art.4 della stessa L.R. 28/80 che in base alla perimetrazione dei nuclei abusivi delimita e suddivide le zone a diversa densità territoriale, alle quali sono attribuiti i rispettivi indici di fabbricabilità territoriale.

Per la zona in esame n.4 (Folca Rotonda - Pedemontana Stella) tali indici sono:

- superficie mq. 1.622.271

- I.F.T. Mc/mq 0,12

**Prezzo base d'asta: € 43.000,00**

\* \* \* \*

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 5 - Porzione di villa bifamiliare ubicata nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1.**

Si tratta di una porzione di un villa bifamiliare ad uso residenziale, dotata di corte di pertinenza esclusiva, ubicata nel Comune di Palestrina, provincia di Roma, alla Via della Stella 275 (catastalmente Via Pedemontana II snc).

La villa si articola su tre livelli, piano terra, piano primo e seminterrato ed è circondata da una corte di pertinenza di circa 1.600 metri quadri, censita catastalmente nella stessa consistenza dell'abitazione.

Il piano seminterrato si compone di sala hobby (ampliata abusivamente a discapito di parte dell'intercapedine), soggiorno con camino (catastalmente tinello) e angolo cottura (non presente in planimetria catastale), disimpegno attraverso il quale è possibile raggiungere anche il garage, bagno, lavanderia, intercapedine praticabile (utilizzata come deposito), centrale termica e scala interna in muratura di collegamento con il solo piano terra.

Il piano terra a sua volta si compone di soggiorno, cucina (catastalmente studio), disimpegno, una camera (catastalmente cucina), bagno, scala rivestita in legno di collegamento con il piano primo e corte di pertinenza con locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia.

Il piano primo infine, a cui si accede dalla scala scenografica che diparte dal piano terra, si compone di due camere, due disimpegni di cui uno molto ampio dove sbarca la scala, due bagni, un balcone ed un terrazzo.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, nè ai titoli assentiti.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fig. 12, Part. 704, sub 1 graffato al sub 2, Categoria A7**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona Zona O - di recupero urbanistico - nucleo 4, Folca Rotonda - Pedemontana Stella.

- **Bene N° 6 - Garage ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1.**

Si tratta di un locale garage facente parte dello stesso complesso prima descritto, dunque l'accesso all'unità immobiliare è il medesimo: cancello elettrico individuato da numero civico 275 di Via della Stella.

Il garage *de quo* ha accesso dalla corte di pertinenza esclusiva, mediante una rampa rifinita in pezzame di porfido posta accanto al vialetto che conduce all'abitazione, oltre ad avere un collegamento diretto, a mezzo di scala interna, con il piano seminterrato della villa.

Da quanto verificato in loco e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fig. 12, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona Zona O - di recupero urbanistico - nucleo 4, Folca Rotonda - Pedemontana Stella.

**Prezzo base d'asta: € 627.000,00**

\* \* \* \*

- **Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1.**

L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato per attività commerciale-espositiva, ubicato nel Comune di Palestrina, in Via Quadrelle n. 2.

Il locale commerciale-espositivo si articola su due livelli: piano terra e seminterrato, collegati tra loro da una scala interna oltre che da un ascensore. Al piano terra, lo spazio riservato alla vendita è privo di tramezzature tranne l'area destinata ad antibagno e bagno.

Anche il piano seminterrato, riservato all'esposizione e alla vendita, è privo di tramezzature ed ha una forma irregolare, che riprende in linea di massima quella del locale soprastante.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fg. 25, Part. 126, Sub. 504, Categoria D8**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona B - di completamento, sottozona B2.

- **Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato nel Comune di Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano primo.**

L'immobile pignorato è parte del fabbricato per attività commerciale descritto in precedenza quale bene n.7.

Si tratta di un ambiente di circa 100,00 mq posto al primo piano dell'edificio, all'interno del quale sono state realizzate partizioni interne in pannelli in scheggioni di legno rasati e tinteggiati rimovibili e in quanto tali non segnalati in planimetria catastale.

L'unità immobiliare, inoltre è dotata di un piccolo balcone, al momento del sopralluogo inaccessibile per il malfunzionamento dell'infisso.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palestrina:

**- Fg. 25, Part. 126, Sub. 505, Categoria D8**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Palestrina (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona B - di completamento, sottozona B2.

**Prezzo base d'asta: € 869.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 380/2020**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 459.000,00**

<b>Bene N° 1 e Bene N. 2 - Magazzino destinato ad attività commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Località I Cori snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino destinato ad attività commerciale Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 19, Part. 166, Sub. 1, Categoria C1, Graffato 3  - Fg. 19, Part. 166, Sub. 2, Categoria C1, Graffato 4	<b>Superficie complessiva con bene n.2</b>	589,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il primo immobile oggetto della presente valutazione di stima è un magazzino destinato ad attività commerciale (catastalmente negozio), ubicato nel Comune di Palestrina, in Via di Cori, snc (catastalmente località I Cori snc). Il bene staggito, catastalmente è formato da due distinte unità immobiliari, ciascuna dotata di una propria corte di pertinenza esclusiva (sub 1 graffato al sub 3 e sub 2 graffato al sub 4). In realtà trattasi di un unico ambiente di forma rettangolare, dotato di due accessi, uno semicentrale e uno laterale, rispetto al prospetto principale. Il fabbricato è circondato da una corte unica di circa 1.100,00 mq.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, nè all'ultimo titolo assentito.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00**

<b>Bene N° 3 e Bene N. 4 - Terreno edificabile dichiarato bene culturale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via Pedemontana - località Stella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 236 e Fg.	<b>Superficie</b>	2.380,00 mq

<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	12, Part. 237	<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	complessiva
	Qualità Seminativo arborato		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il secondo lotto è un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq 2.380 suddivisa su due particelle catastali la p.lla 236 e 237 del foglio di mappa 12, la prima rispettivamente di superficie catastale di mq 1.130 e la seconda di superficie catastale di mq 1.250, che allo stato costituiscono un unicum</p> <p>Il lotto ha forma piuttosto regolare, assimilabile ad un rettangolo con andamento orografico pianeggiante, ed è coltivato ad uliveto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.		
<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>		<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 627.000,00

<b>Bene N° 5 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di Villa bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 704, Sub. 1, Categoria A7, Graffiato 2	<b>Superficie</b>	334,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso buone.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di una porzione di un villa bifamiliare ad uso residenziale, dotata di corte di pertinenza esclusiva, ubicata nel Comune di Palestrina, provincia di Roma, alla Via della Stella 275 (catastalmente Via Pedemontana II snc). La villa si articola su tre livelli, piano terra, piano primo e seminterrato ed è circondata da una corte di pertinenza di circa 1.600 metri quadri, censita catastalmente nella stessa consistenza dell'abitazione. Il piano seminterrato si compone di sala hobby (ampliata abusivamente a discapito di parte dell'intercapedine), soggiorno con camino (catastalmente tinello) e angolo cottura (non presente in planimetria catastale), disimpegno attraverso il quale è possibile raggiungere anche il garage, bagno, lavanderia, intercapedine praticabile (utilizzata come deposito), centrale termica e scala interna in muratura di collegamento con il solo piano terra. Il piano terra a sua volta si compone di soggiorno, cucina (catastalmente studio), disimpegno, una camera (catastalmente cucina), bagno, scala rivestita in legno di collegamento con il piano primo e corte di pertinenza con locale deposito di circa 6,00 mq attorno al quale è stata realizzata una tettoia. Il piano primo infine, a cui si accede dalla scala scenografica che diparte dal piano terra, si compone di due camere, due disimpegni di cui uno molto ampio dove sbarca la scala, due bagni, un balcone ed un terrazzo.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, né ai titoli assenti.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata e dalla sua famiglia.		
<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>		<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	

Bene N° 6 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via della Stella, 275 catastalmente Via Pedemontana II, snc, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	48,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il sesto bene oggetto di pignoramento, è un locale garage facente parte dello stesso complesso prima descritto, dunque l'accesso all'unità immobiliare è il medesimo: cancello elettrico individuato da numero civico 275 di Via della Stella. Il garage de quo ha accesso dalla corte di pertinenza esclusiva, mediante una rampa rifinita in pezzame di porfido posta accanto al vialetto che conduce all'abitazione, oltre ad avere un collegamento diretto, a mezzo di scala interna, con il piano seminterrato della villa.</p> <p>Da quanto verificato in loco e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata e dalla sua famiglia.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 869.000,00**

Bene N° 7 - Locale commerciale

<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale-espositivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 126, Sub. 504, Categoria DB	<b>Superficie</b>	943,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato l'immobile versa in condizioni di manutenzione ed uso buone.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile pignorato è una porzione di fabbricato per attività commerciale-espositiva, ubicato nel Comune di Palestrina, in Via Quadrelle n. 2. Il bene pignorato, allo stato costituisce un unicum con l'attiguo sub. 509. Sebbene l'accesso avvenga da altro immobile estraneo alla procedura esecutiva, l'immobile è comunque dotato di un accesso autonomo, meno evidente del principale sia per dimensione che per esposizione. Il locale commerciale-espositivo si articola su due livelli: piano terra e seminterrato, collegati tra loro da una scala interna oltre che da un ascensore. Al piano terra, lo spazio riservato alla vendita è privo di tramezzature tranne l'area destinata ad antibagno e bagno. Il locale, unico ambiente di forma irregolare, è caratterizzato dalla tessitura dei pilastri. Anche il piano seminterrato, riservato all'esposizione e alla vendita, è privo di tramezzature ed ha una forma irregolare, che riprende in linea di massima quella del locale soprastante.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato del bene.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 8 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palestrina (RM) - Via Quadrelle, 2, piano PT		
<b>Dritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 126, Sub. 505, Categoria D8	<b>Superficie</b>	125,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile pignorato è parte del fabbricato per attività commerciale descritto in precedenza quale bene n. 7. Si tratta di un ambiente di circa 100,00 mq all'interno del quale sono state realizzate partizioni interne in pannelli in scheggioni di legno rasati e tinteggiati rimovibili e in quanto tali non segnalati in planimetria catastale. Allo stato viene usato come magazzino e all'interno dello stesso, che è interamente controsoffittato con pannelli in fibra minerale, risulta realizzato un servizio igienico rialzato per mezzo di alcuni gradini. L'unità immobiliare, inoltre è dotata di un piccolo balcone, al momento del sopralluogo inaccessibile per il malfunzionamento dell'infisso.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®