

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 393/ 2024 del R.G.E.
promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato.....	5
Lotto Unico.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	15

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	21
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	25
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	27
Stima / Formazione lotti	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/ 2024 del R.GE	31
Lotto Unico base d'asta: € 258.916,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	33

All'udienza del 25/ 11/ 2024, il sottoscritto Arch. D'onofrio Barbara, con studio in Via Mario Calderara n° 30 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), e Piazza Santa Croce n° 3 Tivoli- email arch.donofriobarbara@gmail.com, PECb.donofrio@pec.archrm.it, Tel. 0774555312, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/ 11/ 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA



L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Palestrina, più precisamente in via Colle Caroso n° 31, a breve distanza dal centro storico.

La zona è caratterizzata da una bassa densità abitativa, prevalentemente costituita da edifici e villette a uno o due piani fuori terra.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Colle Caroso, e si compone di un fabbricato che ospita diverse unità immobiliari, tra cui quella interessata sita al piano terra con corteo pertinenziale esclusiva.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde.

All'unità immobiliare in oggetto si accede percorrendo un lungo viale, bene comune non censibile, che conduce direttamente alla corte esclusiva da cui si accede all'appartamento.

L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro.
Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di:

- una veranda che ospita la zona pranzo;
- un grande soggiorno con angolo cottura,
- due disimpegni,
- un grande bagno ed un wc,
- tre camere da letto,
- giardino
- magazzino al piano seminterrato

Per un'illustrazione più dettagliata dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in **data -----** - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

- . Allegato 1- Verbale di primo accesso
- . Allegato 2- Richiesta accesso agli atti al Comune

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO



Al piano seminterrato vi è un magazzino di circa 11,00 mq molto stretto e lungo, con una cisterna in polietilene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

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

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

La Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di essere divorziata con il sig. **** Omissis ****

La signora nell'atto di proprietà in cui vende ai signori dichiara che con il verbale di conciliazione emesso dal tribunale di Roma in data 3 luglio 2002, numero 237/ 04, rep. n° 16783/ 04, cron N35697, e' stata costituita servitu' di passaggio a carico del terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Palestrina al foglio sette particelle 1146-1147-1148 a favore dell'unità immobiliare urbana distinta al catasto fabbricati al foglio 7, part.IIIa 1150 sub 3 di proprietà della sig.ra trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 22/ 04/ 2004 al n° 42788 di formalità e ritrascritta il 25 Novembre 2004 al n° 43577 di formalità.

- . Allegato 5- Atto di Proprietà
- . Allegato 6- Certificati anagrafici
- . Allegato 14- Divorzio

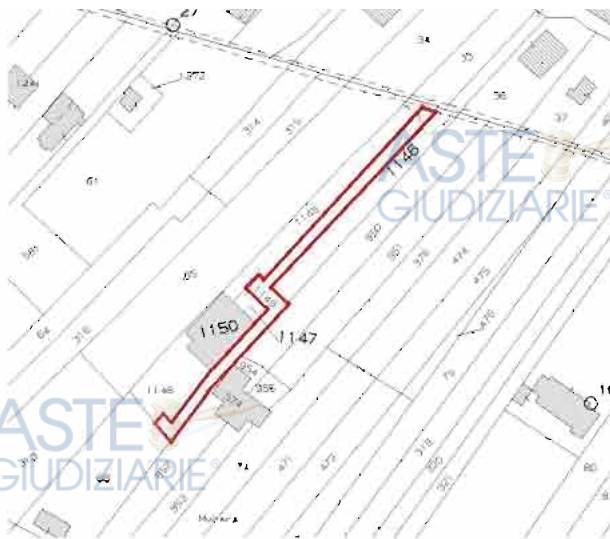
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

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

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

La signora nell'atto di proprietà in cui vende ai signori dichiara che con il verbale di conciliazione emesso dal tribunale di Roma in data 3 luglio 2002, numero 237/04, rep. n° 16783/04, cron N35697, è stata costituita servitù di passaggio a carico del terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Palestrina al foglio sette particelle 1146-1147-1148 a favore dell'unità immobiliare urbana distinta al catasto fabbricati al foglio 7, part.Ila 1150 sub 3 di proprietà della signora trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 22/04/2004 al n° 42788 di formalità e ritrascritta il 25 Novembre 2004 al n° 43577 di formalità.

- . Allegato 5- Atto di Proprietà
- . Allegato 6- Certificati anagrafici

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA**

All'unità immobiliare in oggetto si accede da un lungo viale di proprietà indivisa in quanto bene comune non censibile, che conduce direttamente alla corte esclusiva da cui si accede all'appartamento.

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 7 è composto da un immobile residenziale part.Ila 1150 sub 501, che graffa la part.Ile 1146 sub 501 e 1147 sub 501 ed un magazzino part.Ila 1150 sub 6, il tutto confinante:

- a nord con foglio 22 Part.Ile 59, 1145 e strada via colle Caruso;
- a sud con foglio 22 part.Ila 1148;
- ad est con foglio 22 part.Ile 950 e 1149;

- ad ovest con foglio 22 part.IIa 59.

- . Allegato 3- Estratto di mappa
- . Allegato 9- Elaborato planimetrico

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Al magazzino si accede da una rampa realizzata sulla part.IIa 1149, bene comune non censibile di proprietà indivisa ma per raggiungere la porta è necessario passare nella part.IIa 1148, non oggetto di pignoramento, sarà pertanto necessario istituire una servitù di passaggio per rendere lo stesso accessibile.

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 7 è composto da un immobile residenziale part.IIa 1150 sub 501, che grappa la part.IIe 1146 sub 501 e 1147 sub 501 ed un magazzino part.IIa 1150 sub 6, il tutto confinante:

- a nord con foglio 22 Part.IIe 59, 1145 e strada via colle Caruso;
- a sud con foglio 22 part.IIa 1148;
- ad est con foglio 22 part.IIe 950 e 1149;
- ad ovest con foglio 22 part.IIa 59.

- . Allegato 3- Estratto di mappa
- . Allegato 9- Elaborato planimetrico

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	0,00 m	terra
Terrazza	29,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	terra
Cortile	49,00 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	0,00 m	
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,18	77,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				271,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili

all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio. Sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio. Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750.

Allegato 4- Visura Storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	6,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	3,20 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio. Sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio. Il ragguglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750.

Allegato 4- Visura Storica

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 8 vani Rendita € 805,67 Piano terra Graffato 1146-1147-1148

Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Graffato 1146-1147-1148
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 805,67 Piano terra Graffato 1146 -1147 -1148
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 805,67 Piano terra Graffato 1146-1147-1148
Dal 03/07/2002 al 20/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Piano terra Graffato 1146-1147-1148
Dal 20/05/2014 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 805,67 Piano terra Graffato 1146 sub 501-1147 sub 501
Dal 20/05/2014 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 501 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 805,67 Piano terra Graffato 1146 sub 501-1147 sub 501

Allegato 4- Visura Storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45

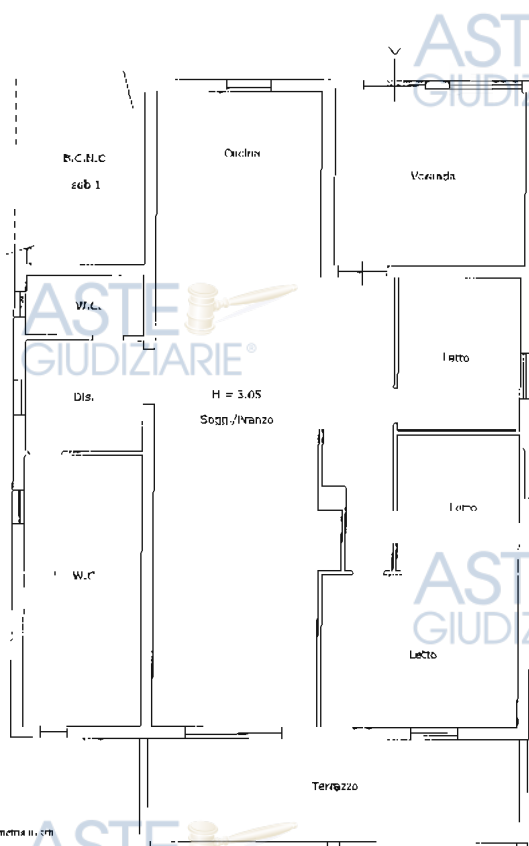
		Piano seminterrato
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 2 Categoria C2 Q.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 12/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Q.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 03/07/2002 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Q.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 16/07/2004 al 20/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 20/05/2014 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Q.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato
Dal 20/05/2014 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6 Categoria C2 Q.10, Cons. 6 Superficie catastale 11 mq Rendita € 20,45 Piano seminterrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1150	501		A2	4	8 vani	210 mq	805,67 €	terra	1146 e 1147

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



PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATO

. Allegato 7- Planimetria Catastale



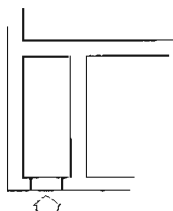
RILIEVO METRICO STATO DEI LUOGHI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1150	6		C2	10	6	11 mq	20,45 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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



MAGAZZINO
PIANO SEMINTERRATO
H = M. 3,20

. Allegato 7- Planimetria Catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Nulla da dichiarare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Nulla da dichiarare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Nulla da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA



SOGGIORNO



CUCINA/ PRANZO



CAMERA LETTO



BAGNO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti.



Esternamente vi è un'area antistante l'immobile con lastre di porfido ed una lunga striscia di terra che dal cancello arriva fino all'immobile con alberi da frutta, olivi ed una grande cicas, il tutto in buone condizioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO



Il magazzino si presenta in condizioni di conservazione buone, sia all'esterno che all'interno.

Esternamente vi è un'area antistante che non è oggetto di pignoramento.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

. Allegato 8- Rilievo fotografico

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

L'accesso all'immobile avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e uno carrabile situati in via Colle Caruso n° 31, mediante la Particella 1149, "area comune non censibile". Da qui si può raggiungere la corte esclusiva dell'immobile pignorato e il magazzino situato al piano seminterrato.

Per accedere al magazzino dalla Particella n° 1149 è necessario attraversare la Particella 1148, di proprietà dei Sgri che l'hanno acquistata il 16/12/2015 e che non è oggetto di pignoramento. Sarà pertanto necessario istituire una servitù di passaggio per poter accedere al magazzino.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

L'accesso all'immobile avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e uno carrabile situati in via Colle Caruso n° 31, mediante la Particella 1149, "area comune non censibile". Da qui si può raggiungere la corte esclusiva dell'immobile pignorato e il magazzino situato al piano seminterrato.

Per accedere al magazzino dalla Particella n° 1149 è necessario attraversare la Particella 1148, di proprietà dei Sg.ri entrambi coinvolti nella procedura in epigrafe, che l'hanno acquistata il 16/ 12/ 2015 ma che non è oggetto di pignoramento.

Sarà pertanto necessario istituire una servitù di passaggio per poter accedere al magazzino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Palestrina, al foglio 7, particella 1150, Subalterno 501, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Palestrina, al foglio 7, particella 1150, Subalterno 6, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Esposizione: L'ingresso dell'appartameto è a nord-est, il soggiorno a sud-ovest

- Altezza interna utile: Piano terra tra 2.94 ml e 3,05 ml;
- Str. verticali: in c.a.;
- Solai: latero-cemento ;
- Copertura del fabbricato: tetto a falda;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate in tutta casa ad eccezione del soggiorno rivesatito con carta decorativa;
- Pavimentazione interna: in monocottura;
- Infissi esterni ed interni: ante in pvc e persiane in ferro antiscasso legno;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo; il contatore dell'acqua, allo stato, non è condominiale, ma intestato ad uno dei condomini, per cui i costi relativi al consumo vengono suddivisi in base ai millesimi di proprietà;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata con bombolone autonomo è presente anche un termocamino;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura;
- Posto auto: posto scoperto su area di pertinenza.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Esposizione: L'ingresso del magazzino è a sud-ovest

- Altezza interna utile: Piano seminterrato circa 2,00 ml;
- Str. verticali: in c.a.;
- Solai: latero-cemento ;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate;
- Pavimentazione interna: è in monocottura;
- Infissi esterni ed interni: porta di accesso in ferro;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;

. Allegato 8- Rilievo fotografico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** con i due figli in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati:

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

nata il **** Omissis ****

Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Atto N. 3923 parte II serie B - anno 2004 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Atto N. 2114 parte II serie B - anno 2009 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. **** Omissis ****)

. Allegato 6- Certificati anagrafici

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** con i due figli in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati:

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

nata il **** Omissis ****

Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ***:

Atto N. 3923 parte II serie B - anno 2004 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. **** Omissis ****)

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Atto N. 2114 parte II serie B - anno 2009 - Comune di ROMA (RM)

(C.F. **** Omissis ****)

. Allegato 6- Certificati anagrafici

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 20/05/2014	**** Omissis ****	Atto di verbale di conciliazione traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma Ottava Sezione Civile	03/07/2002	1997	25844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/11/2004	43577	70011
		Registrazione			
Dal 16/07/2004 al 20/05/2014	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	16/07/2004	25844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/2004	42787	68840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2014 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Polizzano Monica	20/ 05/ 2014	2944	4016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/ 05/ 2014	14655	25460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate	22/ 05/ 2014	10342	serie 1T

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.

Premesso

- che in data 4 giugno 1991, decedeva in Roma il signor
lasciava a succedergli in forza di legge il coniuge signora

il quale
e le figlie
n ragione della

quota indivisa di un terzo ciascuna, avendo l'altra figlia signora
rinunciato puramente e semplicemente all'eredità paterna giusta verbale ricevuto dal cancelliere della pretura
di Palestrina-ufficio affari civili non contenziosi-in data

-Che la comunione ereditaria così creatasi tra le signore
sciolta a seguito di verbale di conciliazione emesso dal tribunale di Roma-sezione ottava-in data 3 luglio 2002,
numero
depositato in cancelleria in data 16 luglio
2004, registrato l'agenzia delle entrate Roma 2 il 3 settembre 2004 al numero 106534, serie 4, e trascritto
presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 il 22 novembre 2004 al numero 42787 di formalità e
ritrascritto in data 25 novembre 2004, al numero 43577 di formalità.

-Che con il precitato verbale di conciliazione emesso dal tribunale di Roma sezione ottava in data 3 luglio 2002,
n. 237/ 4, rep. n. 16783/ 04, sono state assegnate alla signor:
in proprietà esclusiva, unitamente a
maggiore consistenza le unità immobiliari facente parti del fabbricato ubicato in Comune di Palestrina, via colle
Caroro n° 31.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/ 07/ 2002 al 20/ 05/ 2014	**** Omissis ****	Atto di verbale di conciliazione traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Roma Ottava Sezione Civile			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/ 11/ 2004	43577	70011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di verbale di conciliazione traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	16/ 07/ 2004	25844	
	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/ 11/ 2004	42787	68840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis ****				
		Atto di Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polizzano Monica	20/ 05/ 2014	2944	4016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/ 05/ 2014	14655	25460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate	22/ 05/ 2014	10342	serie 1T

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25461 - Reg. part. 2742
Importo: € 181.337,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.890,02
Rogante: Polizzano Monica
Data: 20/ 05/ 2014
N° repertorio: 4017
N° raccolta: 2945

Trascrizioni

- **Atto tra vivi-atto di conferma**
Trascritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25459 - Reg. part. 14654
- **Atto di Compravendita tra vivi**
Trascritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25460 - Reg. part. 14655
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/ 10/ 2024
Reg. gen. 41963 - Reg. part. 57412
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Roma 2 il 21/ 11/ 2024
Reg. gen. 63067 - Reg. part. 46039

Oneri di cancellazione

. Allegato 10- Iscrizioni e Trascrizioni

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 28/ 02/ 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

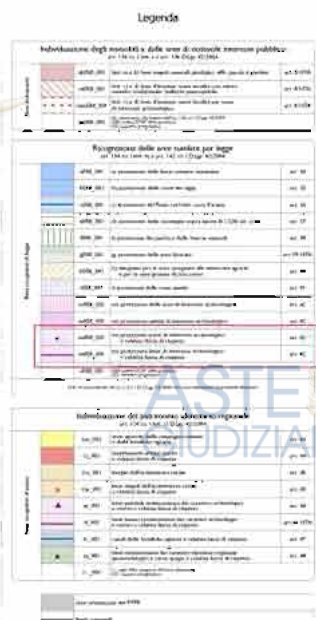
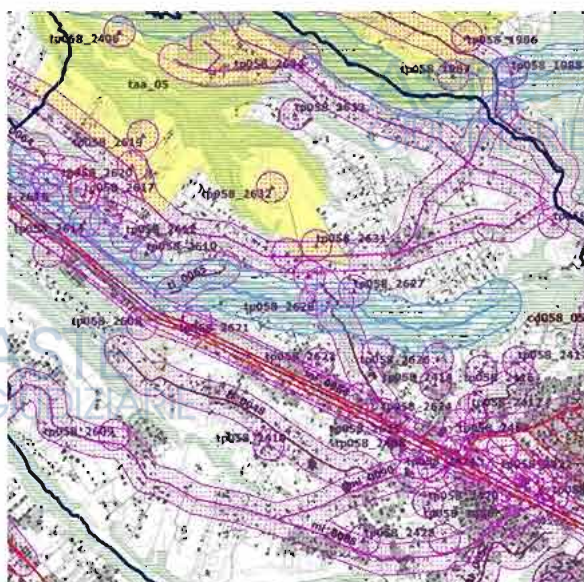
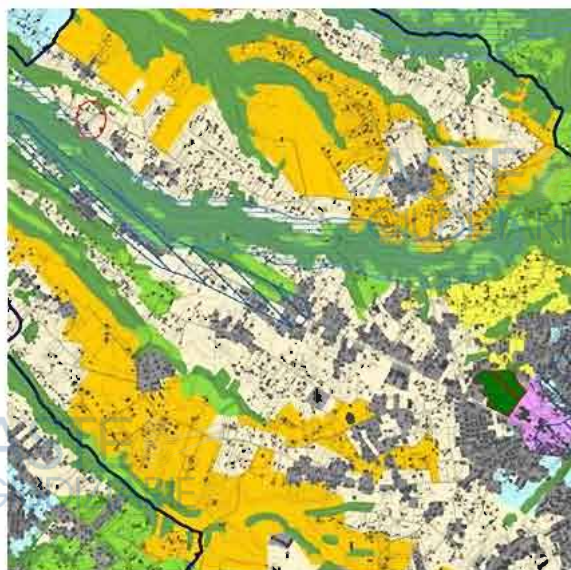
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25461 - Reg. part. 2742
Importo: € 181.337,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.890,02
Rogante: Polizzano Monica
Data: 20/ 05/ 2014
N° repertorio: 4017
N° raccolta: 2945

Trascrizioni

- **Atto tra vivi-atto di conferma**
Trascritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25459 - Reg. part. 14654
- **Atto di Compravendita tra vivi**
Trascritto a Roma 2 il 23/ 05/ 2014
Reg. gen. 25460 - Reg. part. 14655
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/ 10/ 2024
Reg. gen. 41963 - Reg. part. 57412
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto per causa di morte**
Trascritto a Roma 2 il 21/ 11/ 2024
Reg. gen. 63067 - Reg. part. 46039
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

- . Allegato 10- Iscrizioni e Trascrizioni
- . Allegato 11- Trascrizioni atto per causa di morte



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona agricola "E".

Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di continuità.

Nel PTPR Tavola B, si rilevano vincoli puntuali e lineari con protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona agricola "E".

Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di continuità.

Nel PTPR Tavola B, si rilevano vincoli puntuali e lineari con protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/ 1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

REGOLARITÀ URBANISTICA

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è avvenuta senza l'adeguato permesso edilizio. Per regolarizzare la situazione urbanistica, è stata presentata al Comune di Palestrina una domanda di concessione in sanatoria il 22 febbraio 1995. In risposta, il Comune ha rilasciato il 5 ottobre 1999 la concessione in sanatoria numero 345 per l'immobile soggetto a pignoramento.

Attualmente, l'immobile risulta conforme al progetto approvato con la concessione in sanatoria per quanto riguarda l'intera distribuzione interna, ma presenta una differenza nella chiusura di un portico, dove aggiungendo una porta/ finestra ed una finestra in ferro battuto, hanno creato un ulteriore ambiente adibito a zona pranzo. Inoltre si rileva che le stesse sono state leggermente spostate ma ciò non costituisce violazione edilizia in quanto contenuto entro il limite del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo come prevede il D.L 69/ 2024 convertito in L 105/ 2024.

Sarà necessario rimuovere la porta/ finestra e la finestra ripristinando il portico autorizzato con Concessione in Sanatoria.

L'edificio è conforme alla normativa vigente in materia di accessibilità, garantendo l'assenza di barriere architettoniche secondo le disposizioni legali in vigore.

. Allegato 12- Rilievo metrico

. Allegato 13- Concessione Edilizia in sanatoria n° 345 del 05.10.1999



 **Abuso non sanabile**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

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 non risulta agibile.

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione dell'edificio di cui fa parte il magazzino è avvenuta senza l'adeguato permesso edilizio ed i lavori sono stati ultimati nel 1982 come dichiarato in atto notorio.

Per regolarizzare la situazione urbanistica, è stata presentata al Comune di Palestrina una domanda di concessione in sanatoria il 22 febbraio 1995. In risposta, il Comune ha rilasciato il 5 ottobre 1999 la

Concessione in Sanatoria numero 345 per l'immobile soggetto a pignoramento.

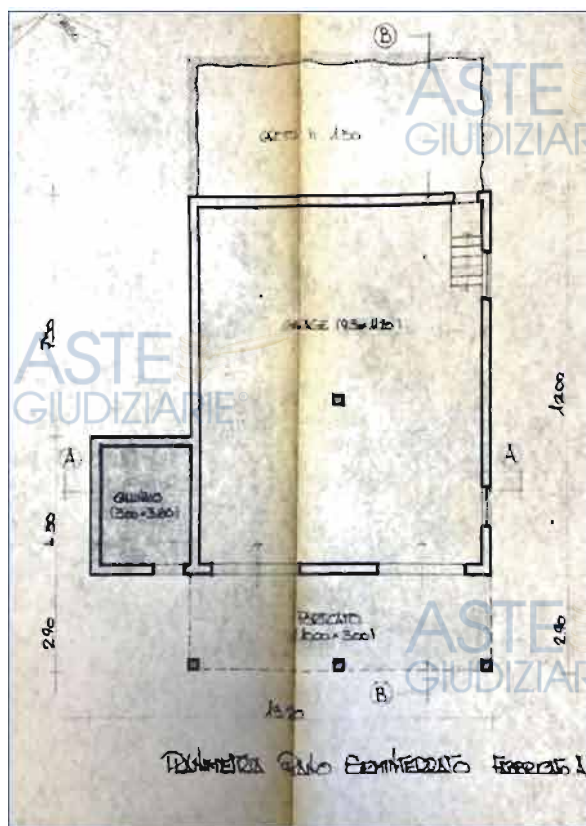
Attualmente, il magazzino risulta conforme al progetto approvato con la concessione in sanatoria

La costruzione dell'edificio di cui fa parte il magazzino è avvenuta senza l'adeguato permesso edilizio ed i lavori sono stati ultimati nel 1982 come dichiarato in atto notorio.

Per regolarizzare la situazione urbanistica, è stata presentata al Comune di Palestrina una domanda di concessione in sanatoria il 22 febbraio 1995. In risposta, il Comune ha rilasciato il 5 ottobre 1999 la Concessione in Sanatoria numero 345 per l'immobile soggetto a pignoramento.

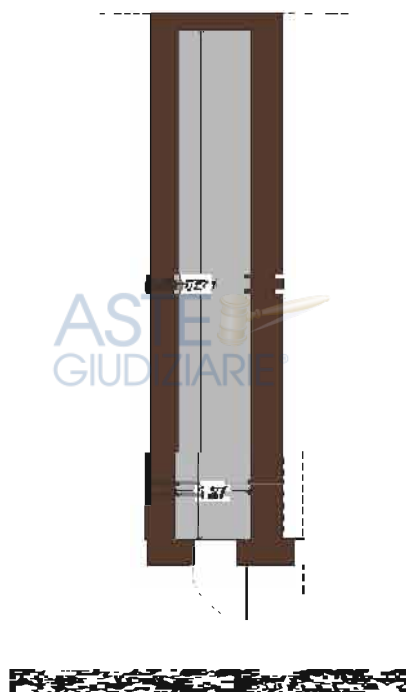
Il magazzino non è conforme al progetto approvato con la concessione in sanatoria. Nel progetto originale doveva essere largo 3,00 metri e lungo 3,80 metri, per un totale di 11,40 metri quadrati. Tuttavia, durante l'ispezione la sottoscritta CTU ha riscontrato che è largo circa 1,25 metri e lungo 8,60 metri, corrispondenti a circa 11,00 metri quadrati, non superiori a quelli consentiti dal permesso di costruire in sanatoria.

Poiché si trova nel piano seminterrato, questo non costituisce un aumento di cubatura e non rappresenta una violazione edilizia, poiché rientra nel limite del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo, come stabilito dal D.L. 69/2024 convertito nella L. 105/2024.



Pianta Piano Seminterrato

Progetto Architettonico approvato



Rilievo Metrico Magazzino

. Allegato 12- Rilievo metrico

. Allegato 13- Concessione Edilizia in sanatoria n° 345 del 05.10.1999

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali fissi, le spese extra vengono approvate e poi divise tra i condomini in base ai millesimi.

Totale spese per l'anno in corso e precedente non saldate: € 2.300,00

. Allegato 14- Dichiarazione dell'amministratore sulle spese extra

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali fissi, le spese extra vengono approvate e poi divise tra i condomini in base ai millesimi.

Totale spese per l'anno in corso e precedente non saldate: € 2.300,00

. Allegato 14- Dichiarazione dell'amministratore sulle spese extra

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra**
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Palestrina, più precisamente in via Colle Caroso n° 31, a breve distanza dal centro storico. La zona è caratterizzata da una bassa densità abitativa, prevalentemente costituita da edifici e villette a uno o due piani fuori terra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Colle Caroso, e si compone di un fabbricato che ospita diverse unità immobiliari, tra cui quella interessata sita al piano terra con corte pertinenziale esclusiva. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede percorrendo un lungo viale, bene comune non censibile, che conduce direttamente alla corte esclusiva da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - Una veranda che ospita la zona pranzo; - un grande soggiorno con angolo cottura, - due disimpegni, - un grande bagno ed un wc, - tre camere da letto, - giardini (antistante e retrostante come parti comuni indivise e una piccola corte esclusiva sul davanti - magazzino al piano seminterrato. Per un'illustrazione più dettagliata dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data ----- — vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 1146 e 1147 Valore di stima del bene: € 325.380,00
- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato**
Al piano seminterrato vi è un magazzino di circa 6 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 2.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra	271,15 mq	1.200,00 €/ mq	€ 325.380,00	100,00%	€ 325.380,00
Bene N° 2 - Magazzino Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato	2,20 mq	1.200,00 €/ mq	€ 2.640,00	100,00%	€ 2.640,00
Valore di stima:					€ 328.020,00

Valore di stima: € 328.020,00**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costituzione servitù di passaggio per accesso magazzino	3000,00	€
demolizione finestre del portico	500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 258.916,00

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.

Tivoli , li 02/ 04/ 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'onofrio Barbara

ASTE GIUDIZIARIE® ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta Accesso agli atti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di proprietà
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori immobiliari Omi - Borsino
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Divorzio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Dichiarazione dell'amministratore sulle spese extra

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Palestrina, più precisamente in via Colle Caroso n° 31, a breve distanza dal centro storico. La zona è caratterizzata da una bassa densità abitativa, prevalentemente costituita da edifici e villette a uno o due piani fuori terra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Colle Caroso, e si compone di un fabbricato che ospita diverse unità immobiliari, tra cui quella interessata sita al piano terra con corte pertinenziale esclusiva. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede percorrendo un lungo viale, bene comune non censibile, che conduce direttamente alla corte esclusiva da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - Una veranda che ospita la zona pranzo; - un grande soggiorno con angolo cottura, - due disimpegno, - un grande bagno ed un wc, - tre camere da letto, - giardini (antistante e retrostante come parti comuni indivise e una piccola corte esclusiva sul davanti - magazzino al piano seminterrato. Per un'illustrazione più dettagliata dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data ----- - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 1146 e 1147
Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona agricola "E". Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di continuità. Nel PTPR Tavola B, si rilevano vincoli puntuali e lineari con protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato
Al piano seminterrato vi è un magazzino di circa 11,00 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona agricola "E". Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di continuità. Nel PTPR Tavola B, si rilevano vincoli puntuali e lineari con protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Colle Caroso n° 31, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 501, Categoria A2, Graffato 1146 e 1147	Superficie	271,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni di conservazione molto buone, sia all'esterno che all'interno; gli interventi di ristrutturazione sono piuttosto recenti. Esternamente vi è un'area antistante l'immobile con lastre di porfido ed una lunga striscia di terra che dal cancello arriva fino all'immobile con alberi da frutta, olivi ed una grande cicas, il tutto in buone condizioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata. . Allegato 8- Rilievo fotografico		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Palestrina, più precisamente in via Colle Caroso n° 31, a breve distanza dal centro storico. La zona è caratterizzata da una bassa densità abitativa, prevalentemente costituita da edifici e villette a uno o due piani fuori terra. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso diretto da via Colle Caroso, e si compone di un fabbricato che ospita diverse unità immobiliari, tra cui quella interessata sita al piano terra con corte pertinenziale esclusiva. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi e rivestimento ad intonaco civile ed è sormontato da una copertura a falde. All'unità immobiliare in oggetto si accede percorrendo un lungo viale, bene comune non censibile, che conduce direttamente alla corte esclusiva da cui si accede all'appartamento. L'appartamento si affaccia, ed ha le finestre, su detto giardino e sul giardino sul retro. Allo stato attuale l'unità immobiliare si compone di: - Una veranda che ospita la zona pranzo; - un grande soggiorno con angolo cottura, - due disimpegni, - un grande bagno ed un wc, - tre camere da letto, - giardini (antistante e retrostante come parti comuni indivise e una piccola corte esclusiva sul davanti - magazzino al piano seminterrato Per un'illustrazione più dettagliata dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data ----- vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** con i due figli in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati: Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in Atto (ASSENTE) (C.F. **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****) Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****) . Allegato 6- Certificati anagrafici		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - via Colle Caroso n° 31, piano seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1150, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si presenta in condizioni di conservazione buone, sia all'esterno che all'interno. Esternamente vi è un'area antistante che non è oggetto di pignoramento. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata. . Allegato 8- Rilievo fotografico		

Descrizione:	Al piano seminterrato vi è un magazzino di circa 11 mq
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	S
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** con i due figli in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati: Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) . Allegato 6- Certificati anagrafici

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO TERRA

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 25/ 10/ 2024

Reg. gen. 41963 - Reg. part. 57412

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA COLLE CAROSO N° 31, PIANO SEMINTERRATO

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 25/ 10/ 2024

Reg. gen. 41963 - Reg. part. 57412

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

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

Formalità a carico dell'acquirente