

SECRET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO  
GEOM. MARINUCCI GIANLUCA

VIA ENRICO TOTI N°85 - 00019 TIVOLI (RM)  
CELL.392/5348300 TEL.0774/330393 FAX 0774/330393  
Email: [Giamarix69@gmail.com](mailto:Giamarix69@gmail.com)



Udienza del 20/11/2014

G.E. Dott. F. Maria Tropiano

Procedura di Esecuzione n°4424/2010 R. Es.

Creditore Procedente: Soc. G.R.I.F.I.L.

Debitore Esecutato:

Descrizione bene immobile oggetto del Compendio Immobiliare

Unico lotto:

N°2 magazzini al piano sottostrada -distinti al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079  
subb.17 e 18-, ubicati in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c..

Valore Commerciale €.260.280,00

UNICO LOTTO - VALORE A BASE D'ASTA €.260.280,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Marinucci Gianluca*

Geom. Marinucci Gianluca



TRIBUNALE DI TIVOLI VIALE ARNALDI N°19 - TIVOLI (RM)  
UFFICIO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

G.E. Dott. Filippo M. Tropiano

Procedura Esecutiva n°4424/2010 R. Es. "Udienza del 20/11/2014"

Soc. GRIFIL S.r.l. c/

Valore a base d'asta magazzini in Palestrina (Rm):	€.260.280,00
	€.260.280,00

Procedura esecutiva promossa da:

- Soc. GRIFIL S.r.l. con sede in Roma (Rm)  
con l'avvocato Ciavarella Claudia con studio in Via Calderara n°4  
00012 Guidonia (Rm)

Contro

- \_\_\_\_\_ con sede in Roma (Rm) Via Nazionale

Relazione dell'Esperto nominato dal Giudice Dott. A. Di Giulio

PREMESSO

- Il sig. Giudice disponeva una consulenza tecnica nominando Esperto il sottoscritto Geom. Marinucci Gianluca iscritto sia all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n°8667 che all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli con il n°48;
  - in occasione del Giuramento di rito prestato dal sottoscritto Esperto in data 12/03/2013, venivano posti allo scrivente, i quesiti sotto elencati:
1. Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2 comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

- segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. Provveda quindi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;
  3. Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/01, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
  4. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  5. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);

6. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuando l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46 comando 5 del D.P.R. n.6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47;
10. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
11. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n. 1078;

12. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso, o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
13. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima analitica descrizione della letteratura di cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà );  
Dispone inoltre che l'esperto:
- A. Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti;
- B. Invi, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato art.173 bis. disp. att. c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando

alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- C. Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- D. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie, l'originale per il G.E. e la seconda per il delegato alla vendita) sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto, con programmi con programmi Microsoft Word (almeno versione 2000), recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;
- E. Le parti costituite che avessero bisogno di ulteriori copie dell'elaborato tecnico, devono richiederle non in Cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua volta è tenuto ad inviarle; oppure consultarle direttamente in udienza;
- F. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- G. alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dell'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- H. Segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- I. Provveda a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente comma 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza
- J. di vendita ed al decreto di trasferimento.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito interloquendo con il Custode Giudiziario Avv. De Sanctis Veronica (nominata anch'essa dal G.E. Filippo Maria Tropiano nella del 19/02/2013), il tutto per poter concordare e poter svolgere il relativo sopralluogo di rito all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Pertanto per un primo concordo delle operazioni, lo scrivente inviava al Debitore Esecutato ( ) un telegramma [redacted] datato 03/06/2013 in cui concordare la data del relativo sopralluogo di rito (vedi Allegato n°14) in cui veniva indicata la data e l'ora del sopralluogo stabilita per il giorno 6 Giugno 2013 naturalmente all'interno/esterno dell'immobile pignorato in quanto si è potuto accedere all'interno del compendio pignorato, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c..

Effettuati numerosi e diversi accessi agli Uffici Pubblici per la verifica ed il ritiro della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

#### SOMMARIO

Analisi dei documenti depositati ex art.567 c.p.c. ....	7
Risposta al Primo Quesito, inerente la completezza della documentazione -ai sensi dell'art.567 comma 2- .....	8
Risposta al Secondo Quesito, inerente la descrizione e cronistoria dell'invio di comunicazione scritte, finalizzate allo svolgimento delle operazioni peritali; .....	9
Riposta al Terzo Quesito, inerente l'accertamento della proprietà del debitore o altri e predisposizione elenco delle iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli; .....	9
Risposta al Quinto Quesito, inerente la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento; .....	11
Risposta al Sesto Quesito, inerente la conformità attuale tra i dati identificativi del bene con i relativi dati contenuti nel pignoramento; .....	15
Risposta al Settimo Quesito, inerente la descrizione delle variazioni catastali necessarie o meno, per eventuali correzioni/aggiornamenti del bene; .....	16

Risposta all'Ottavo Quesito, inerente l'indicazione della destinazione di sottozona di P.R.G. o P.P. previsti dagli strumenti urbanistici vigenti; .....	17
Risposta al Nono Quesito, inerente la conformità edilizia dell'immobile alle relative autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate e la dotazione del relativo certificato di agibilità; .....	18
Risposta al Decimo Quesito, in merito alla possibilità di vendita dei beni in più lotti .....	20
Risposta all'Undicesimo Quesito, inerente la divisibilità del bene in singoli lotti	20
Risposta al Dodicesimo Quesito, inerente l'accertamento con la relativa descrizione dell'occupazione del bene.....	21
Risposta al Tredicesimo Quesito, inerente se necessario la descrizione e l'acquisizione del provvedimento di assegnazione del coniuge separato o ex; .....	21
Risposta al Quattordicesimo Quesito, inerente l'indicazione del valore complessivo dell'immobile e l'indicazione altresì del relativo criterio di stima del bene.....	21

#### Analisi dei documenti depositati ex art.567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- Per quanto riguarda il catasto:
  - a. Risultano mancanti le visure con le relative planimetrie catastali del piano sottotrada, il tutto facente parte della porzione di immobile, ubicata in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
  - b. risulta mancante l'estratto di mappa catastale.
- Per quanto riguarda la conservatoria dei RR.II.:
  - a) Manca la copia dell'atto di provenienza degli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.
  - b) copia Atto di Precetto a favore della Soc. G.R.I.F.I.L redatto dall'Avv. Ciavarella Claudia;
  - c) copia Atto di Pignoramento Immobiliare a favore della Soc. G.R.I.F.I.L. Immobiliare, redatto dall'Avv. Ciavarella Claudia;
  - d) copia Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali redatta dal notaio Laura Mattielli nella data del 30/06/2011.

I documenti mancanti, sono stati inseriti alla fine della presente relazione tecnica sotto forma di Allegati opportunatamente numerati:

- Vedi allegato n°1 (//////////);
- Vedi allegato n°2 (Copia richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'esistenza di contratti di affitto);
- Vedi Allegato n°3 (Estratto di Mappa catastale, inerente l'esatto inquadramento dell'abitazione staggita);
- Vedi Allegato n°4 (N°2 planimetrie catastali, inerenti la rappresentazione delle due unità immobiliari, ubicate in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.);
- Vedi Allegato n°5 (Istanze di visur per consultazione fascicolo e rilascio copie, presentate sia all'Ufficio Tecnico e Ufficio Condono del Comune di Palestrina (Rm) rispettivamente prot.8.694 del 21/06/2013 e copia certificazione rilasciata dal Comune di Palestrina);
- Vedi Allegato n°6 (Copia progetto architettonico, riferito alla prima Licenza Edilizia n°44 del 21/05/1993 e successiva istanza di Condono Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03-);
- Vedi Allegato n°7 (Il presente allegato risulta incompleto)
- Vedi Allegato n°8 (Il presente allegato risulta incompleto)
- Vedi Allegato n°9 (Il presente allegato risulta incompleto in quanto, l'immobile destinato a civile abitazione, risulta sprovvisto del relativo Certificato di Abitabilità);
- Vedi Allegato n°10 (Copia viste assonometriche, planimetria scala 1:100, stralcio catastale, il tutto riferito all'unità immobiliare, ubicata in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.);
- Vedi Allegato n°11 (Copie certificazioni richieste alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma II prot.529.803/2013)
- Vedi Allegato n°12 (Allegato cartografico)
- Vedi Allegato n°13 (Allegato fotografico a colori)
- Vedi Allegato n°14 (Copia verbale di sopralluogo del 06/06/2013).

Risposta al Primo Quesito, inerente la completezza della documentazione -ai sensi dell'art.567 comma 2-

Come già anticipato da una prima "Analisi della documentazione depositata - ai sensi dell'art.567 del c.p.c.-", il sottoscritto effettuando una scrupolosa ricerca degli atti esistenti nel fascicolo di causa, evidenzia la mancanza delle visure catastali, del relativo estratto di mappa catastale e il titolo di provenienza ultraventennale, il tutto riferito all'immobile ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

Infine si comunica, la presenza della Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali redatta dal notaio Laura Mattielli nella data del 30/06/2011.

**Risposta al Secondo Quesito, inerente la descrizione e cronistoria dell'invio di comunicazione scritte, finalizzate allo svolgimento delle operazioni peritali;**

Prima di tutto si comunica che lo scrivente Esperto, è stato nominato insieme al Custode Giudiziario (Avv. De Sanctis Veronica) nella data del 19/02/2013.

Pertanto, per il primo sopralluogo di rito il sottoscritto, ha inviato:

- o Telegramma n° [REDACTED] datato 03/06/2013, con cui si è potuto accedere all'interno ed all'esterno del Compendio Immobiliare.

Quanto sopra descritto la cronistoria delle comunicazione scritte/inviate al Debitore Esecutato.

**Riposta al Terzo Quesito, inerente l'accertamento della proprietà del debitore o altri e predisposizione elenco delle iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli;**

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente fa presente che svolto il relativo sopralluogo nella data del 06/06/2013 ed avendo eseguito numerose ricerche all'interno degli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, ha avuto la possibilità di accertare che il Compendio Immobiliare Pignorato, risulta di proprietà della [REDACTED] come più precisamente elencato nel secondo sottostante elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni.

Pertanto, vengono indicate di seguito le titolarità dei beni con specificazione del regime meglio indicato nella tabella sottostante:

il tutto riferito all'intero Compendio Immobiliare:

- a) Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
- b) Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

Infine come richiesto dal quesito, si riepiloga di seguito l'elenco, in ordine crescente di data, delle Trascrizioni e delle Iscrizioni risultanti allegate del bene oggetto di Pignoramento, ubicato nel Comune di Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.:

<u>Nota</u>	<u>F/C</u>	<u>Data</u> <u>presentazione</u>	<u>Req.</u> <u>Generale</u>	<u>Req.</u> <u>Particolare</u>
<u>Trascrizione</u>	<u>Favore</u>	<u>16/02/2001</u>	<u>5.636</u>	<u>3.830</u>
<u>Trascrizione</u>	<u>Favore</u>	<u>14/02/2003</u>	<u>6.017</u>	<u>4.009</u>
<u>Iscrizione</u>	<u>Contro</u>	<u>04/08/2003</u>	<u>38.365</u>	<u>9.465</u>
<u>Iscrizione</u>	<u>Contro</u>	<u>12/07/2006</u>	<u>46.682</u>	<u>12.181</u>
<u>Trascrizione</u>	<u>Contro</u>	<u>01/03/2011</u>	<u>10.012</u>	<u>6.168</u>

Risposta al Quarto Quesito, inerente la descrizione dell'esistenza di varia vincolistica insistente sull'immobile oggetto di pignoramento;

Dalle diverse informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico di Palestrina (Rm), si riporta di seguito un dettagliato elenco indicante la varia e sola vincolistica

presente sull'immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare, il tutto ubicato in Via Colle Girello S.n.c.:

- 1) Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
  - 2) Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.
- il tutto soggetto alle sottoelencate

Preiscrizioni:

- Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n°4339 del 08/10/1979;
- oggetto di Piano Particolareggiato adottato con D.C.C. n°75 del 02/11/2007 ed approvato con D.G.R. n°100 del 16/03/2012;
- Vincolo Idrogeologico -ai sensi del R.D. n°3267/23-;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R. adottato con Delibera di Giunta Regionale n°556 del 25/07/2007 e n°1025 del 21/12/2007:
  - ✓ Beni lineari con fascia di rispetto art.41 D. Leg.vo n°42/04;

Risposta al Quinto Quesito, inerente la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento:

In questo quesito andremo a descrivere in dettaglio l'immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Prima di tutto per far comprendere l'individuazione del manufatto, è stato inserito anche un ulteriore stralcio di Google Earth, rappresentante mediante perimetrazioni in colore rosso dell'esatto posizionamento dell'intero Compendio Immobiliare destinato a magazzino.

Descrizione

- Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;

- Magazzino al piano sottostrada -*distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17*, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

Tali immobili destinati a magazzini, risultano articolati interamente al piano sottostrada e risultano -distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 24 part.1079 subb.17/18, il tutto ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello, in una zona al di fuori del centro abitato di Palestrina.

L'intero Compendio oggetto di Pignoramento che dovrà essere stimato dal sottoscritto, risulta costituito da n°2 magazzini, il tutto opportunamente corredato per una miglior visione d'insieme da relative planimetrie -*scala 1:100*- e da opportune viste assonometriche con punti di vista esterni, il tutto per poter comprendere meglio la collocazione del manufatto nello spazio tridimensionale (*vedi allegato cartografico*).

Successivamente andremo ad analizzare l'intera struttura destinata a magazzini che è collocata al di fuori della cittadina di Palestrina (Rm) raggiungibile prendendo la via appunto all'interno di Palestrina denominata Via Pio XII direzionandosi verso Via Prenestina Nuova, quindi immettendosi sulla seconda uscita a dx della rotatoria per prendere appunto la Prenestina Nuova, percorrere tale strada per circa 1,5 chilometri per poi girare a sx, da tale bivio percorrere altri 500 metri fino a raggiungere il Compendio Immobiliare staggito (*vedi percorso opportunamente evidenziato sullo stralcio satellitare*).

Ora andremo a descrivere come risulta articolato l'immobile staggito, che risulta composto da: n°3 locali contraddistinti come magazzino 1, magazzino 2 e magazzino 3, con la presenza di n°2 bagni identificati come bagno 1 e bagno 2 e collocati rispettivamente all'interno del magazzino e magazzino 1 ed un piccolo soppalco.

Per una miglior precisazione, lo scrivente comunica che in fase di sopralluogo, ha riscontrato all'interno del magazzino 1 anche la presenza di un rampa di scale collocata lungo la parete interrata direzione Nord che mediante una porta di accesso conduce dal piano sottostrada oggetto di Stima Immobiliare al piano terra soprastante destinato a civile abitazione. (*vedi pianta piano terra scala 1:100 e foto nn°11/12*).

Descrizione coerenze:

Tali immobili destinati a magazzino articolati al piano sottostrada, possiedono le seguenti coerenze (dedotta dalla planimetria catastale allegata):

- a Nord: distacco verso strada vicinale;
- ad Est: distacco verso particella n°343;
- a Sud.: distacco verso particella n°1361;
- ad Ovest: distacco verso particella 195.

Come dettato dal presente quesito, di seguito si indicano le relative superfici non resid. dei vani/cortili/balconi/corti esterne se esistenti costituenti l'intero Compendio Immobiliare:

Calcolo area utilizzata				
Quota	Destinazione d'uso	Area Lorda	Inferiore	Area-riferimento
	6 Roombook/Vano			
Piano sottostrada	Magazzino	159,58	0	159,58
	Magazzino 1	178,67	0	178,67
	Magazzino 2	85,61	0	85,61
	Bagno	3,03	0	3,03
	Bagno 1	2,51	0	2,51
				429,40
Area superficie utile				429,40
	Soppalco	8,34	0	8,34
				8,34
Area Norme DIN277				
Area-totale utilizzata				437,74

Unità: m2

Le finiture dell'alloggio sono di normale qualità e versano in uno stato scarso (per alcune componenti) ed elevato per altre.

In particolare è possibile riferire quanto segue in merito alle finiture del magazzino:

Magazzino 1/2/3 al piano sottostrada

Ambienti al piano sottostrada

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Magazzino 1	Pavimentazione	Mattonelle in	in condizioni

		ceramica	normali
	Pareti	a tempera	in condizioni normali
	plafone	Tinteggiatura a tempera	in condizioni normali

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Magazzino 2	Pavimentazione	Mattonelle in ceramica	in condizioni normali
	Pareti	a tempera	in condizioni normali
	plafone	Tinteggiatura a tempera	in condizioni normali
Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Magazzino 3	Pavimentazione	mattonelle in ceramica	in condizioni normali
	Pareti	a tempera	in condizioni normali
	plafone	Tinteggiatura a tempera	in condizioni normali

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Bagno	Pavimentazione	Mattonelle in ceramica	in condizioni normali
	Pareti	parte a maioliche e parte a tempera	in condizioni normali
	plafone	tinteggiatura a tempera	in condizioni normali

Vano	Subsistema edilizio	Finiture	Vetustà
Bagno 1	Pavimentazione	mattonelle in ceramica	in condizioni normali
	Pareti	parte a maioliche e parte a tempera	in condizioni normali
	plafone	tinteggiatura a tempera	in condizioni normali

Per quanto riguarda gli impianti, si segnala che all'interno del magazzino, stata riscontrata la presenza di impianti: elettrico, idrico, termico.

Il "taglio commerciale" dell'alloggio è buono in quanto i due magazzino, presentano dimensioni in pianta ben superiori alla media, permettendo una normale vivibilità dato che lo stesso immobile così come risulta articolate, è stato edificato inizialmente con una prima Concessione Edilizia n°44/93.

L'appetibilità commerciale è tuttavia normale per lo stato di conservazione dell'intera struttura, pur in presenza di pavimentazioni in quasi tutti gli alloggi, e normali rifiniture dei soffitti e delle pareti.

Risposta al Sesto Quesito, inerente la conformità attuale tra i dati identificativi del bene con i relativi dati contenuti nel pignoramento:

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente avendo svolto ricerche ed anche come evinto dal sopralluogo effettuato, precisa che l'immobile oggetto dell'intero Compendio Immobiliare, risulta meglio identificato come descritto di seguito:

Immobili, ubicati in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.:

- a) Magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
- b) magazzino al piano sottostrada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

Mentre ora andremo ad analizzare quanto riportato all'interno del Pignoramento Immobiliare redatto dall'Avv. Ciavarella Claudia, identificativi che di seguito vengono indicati e fedelmente trascritti:

".....CHIEDE

".....che sia eseguito il pignoramento immobiliare sui seguenti

"BENI IMMOBILI"

"..... Per il diritto di proprietà di 1/1 di

su

Cod. Fisc.

**A. fabbricato sito in Palestrina Via Colle Girello sn e precisamente, fabbricato in corso di costruzione, piano S 1 catastalmente individuato sub foglio 24 particella 1079 sub.17**

**B. fabbricato sito in Palestrina Via Colle Girello sn e precisamente, fabbricato in corso di costruzione, piano S 1 catastalmente individuato sub foglio 24 particella 1079 sub.18**

*ad entrambe le unità è annessa ed è quindi ricompresa la corte antistante della superficie di circa 900 mq di cui al foglio 24 particella 1079 sub.9, bene comune non censibile privo di rendita, inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 200,343,348 e 201....."*

Quindi per quanto sopra esposto, ed avendo eseguito un'opportuna analisi tra quanto evidenziato dalle diverse ricerche effettuate dallo scrivente negli Uffici preposti e la relativa descrizione menzionata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sopra elencato, l'immobile interessato al Pignoramento ed inquadrato nella sua complessità, risulta comunque conforme a quanto richiesto di cui al piano/dati e confini catastali ad esclusione della dicitura "in corso di costruzione" in quanto come evinto dalle relative visure catastali allegare, ambedue gli immobili hanno subito una variazione catastale nel classamento nella data del 07/07/2009 identificata al n°95.446

Quanto sopra riportato e ritenendo di aver risposto in modo esaustivo a quanto richiesto.

**Risposta al Settimo Quesito, inerente la descrizione delle variazioni catastali necessarie o meno, per eventuali correzioni/aggiornamenti del bene;**

Per dare risposta a tale quesito, lo scrivente comunica che avendo a disposizione diverse planimetrie cartacee reperiti negli Uffici Catastali e recandosi in loco per effettuare il sopralluogo, ha comunque provveduto ad effettuare tutte le dovute misurazioni mediante l'ausilio di cordella metrica e misuratore laser all'interno dell'immobile al piano sottostada, il tutto per restituire in modo corretto il rilievo dell'intero manufatto oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Pertanto come ben visibile dal relativo allegato cartografico redatto dallo scrivente rappresentante lo "stato di fatto" ed allegato alla presente relazione sotto l'Allegato n°10, si comunica che tra la situazione meglio evidenziata nella planimetria catastale ed il relativo "stato di fatto rilevato", sono state riscontrate difformità inerenti una fusione già avvenuta appunto tra le due unità immobiliari rappresentate nelle planimetrie catastali contraddistinte ai subb.17 e 18.

Quindi ad oggi, lo scrivente ritiene che la relativa variazione catastale ad oggi non potrà essere definita mediante il sistema informatico DO.C.FA. 4.00.2. in quanto esiste una difformità di destinazione d'uso tra la situazione catastale e quanto riportato nella prima Concessione Edilizia n°44/93.

Per una miglior precisazione ed a maggior rafforzamento di quanto detto, il sottoscritto comunica anche una incomprensibilità sempre di destinazione d'uso anche nell'istanza di Condonio Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03- di cui al prot.20.564 del 10/12/2004.

**Risposta all'Ottavo Quesito, inerente l'indicazione della destinazione di sottozona di P.R.G. o P.P. previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;**

Come già descritto, avendo svolto numerose ricerche nell'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina (Rm), lo scrivente per una miglior comprensione riassume di seguito un elenco riportante l'immobile pignorato naturalmente con la relativa destinazione di Piano Regolatore Generale ed eventuale vincolistica presente quali:

- ✓ Magazzino al piano sottostada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
- ✓ Magazzino al piano sottostada -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

il tutto classificato di cui:

- Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n°4339 del 08/10/1979;

oggetto di Piano Particolareggiato adottato con D.C.C. n°75 del 02/11/2007 ed approvato con D.G.R. n°100 del 16/03/2012;

Questo per quanto espressamente richiesto dal presente quesito.

Risposta al Nono Quesito, inerente la conformità edilizia dell'immobile alle relative autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate e la dotazione del relativo certificato di agibilità;

Naturalmente per poter rispondere esaurientemente al quesito, lo scrivente ha dovuto effettuare diverse ricerche dapprima all'interno del Comune di Palestrina (Rm) per poter consultare la relativa documentazione stralci catastali, stralci di Piano Regolatore Generale, Norme Tecniche di Attuazione, etc. etc. previo inoltre sia all'Ufficio Tecnico che all'Ufficio Condono di opportune istanze rispettivamente distinte al prot.8.694 del 21/06/2013, inerenti la richiesta di visura e rilascio copie dei relativi fascicoli edilizi e che a dimostrazione vengono allegati alla presente relazione (vedi Allegato n°5).

Successivamente per il completamento delle ricerche e poter comprendere meglio la situazione pregressa, lo scrivente comunica che gli immobili staggiti sono stati realizzati con Concessione Edilizia n°44 del 21/05/1993 (rilasciata a nome del Sig. ) inerente la costruzione di un fabbricato trfamiliare con annessi agricoli. Successivamente per i due immobili oggetto di Pignoramento Immobiliare, è stata presentata istanza di Condono Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03 prot.20.564 del 10/12/2004- (a nome della ) ma ad oggi tale istanza di Sanatoria Edilizia non è stata ancora definita e pertanto sprovvista della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per una miglior precisazione, lo scrivente comunica che ancora ad oggi sulla stessa domanda di Sanatoria non sono state riportate le superfici condonate e quindi non si riesce a "focalizzare" esattamente la porzione di immobile da "sanare". Si comunica altresì che l'Ufficio Tecnico di Palestrina, ha comunque provveduto ad istruire tale pratica richiedendo alla proprietà relativa documentazione integrativa comprensiva naturalmente del relativo elaborato

cartografico in maniera tale da poter verificare l'ammissibilità della domanda di Condono Edilizio.

Infine si comunica altresì che ancora ad oggi l'integrazione richiesta dal Comune, non risulta depositata e pertanto non si è in grado di verificare se le somme versate di cui: l'oblazione e la quota parte dovuta alla Regione Lazio risultino congrue.

Per quanto sopra descritto dal sottoscritto, a maggior rafforzamento si allega certificazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina rilasciata in data 30/07/2013 in merito alla situazione della pratica di Sanatoria Edilizia (*Vedi Allegato n°5*).

Pertanto avendo sopra elencato l'intera cronistoria dei titoli legittimatori che hanno interessato il manufatto, ora andremo a descrivere come dettato da tale quesito, la conformità dell'immobile rispetto ai vari titoli concessori rilasciati.

Il sottoscritto nella fase delle operazioni di sopralluogo, già come ribadito ha provveduto ad effettuare all'interno dell'immobile tutte le misurazioni necessarie per la corretta restituzione su supporto cartaceo e digitale della relativa piantina planimetrica (*Vedi Allegato n°10*).

Quindi oltre al normale rilevamento e restituzione della consueta planimetria dell'immobile staggito, è stata redatta per una miglior precisazione ulteriore "Tavola Comparativa del piano sottostrada" opportuna a comprendere le differenze riscontrate tra lo lo "Stato di Fatto" e quanto riportato nella situazione catastale, inerenti: l'avvenuta fusione dei due locali contraddistinti con i subalterni 17 e 18, il tutto ben visibile da idonea colorazione in giallo (*vedi Allegato n°10*), stessa fusione che ha interessato anche l'alloggio soprastante destinato a civile abitazione.

Per la sopradescritta fusione riscontrata all'interno dei due locali staggiti, descritti di cui al quinto quesito, dai diversi accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina (Rm), si comunica che non esistono istanze di Denuncia Inizio Attività -*ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.22/23-*, D.I.A. in Sanatoria -*ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.36/37-*, Permessi di Costruire e pertanto tali opere, attualmente risultano sprovviste del relativo titolo legittimatorio.

Infine come richiesto dal quesito, si comunica che l'intero immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare destinato a magazzino, -contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 24 part.1079 subb.17 e 18-, non risulta dotato del relativo Certificato di Agibilità -ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.24/25-.

Riposta al Decimo Quesito, in merito alla possibilità di vendita dei beni in più lotti

Come recita la presente interrogazione, lo scrivente riferisce che non esistono le circostanze necessarie per rispondere a tale quesito.

Risposta all'Undicesimo Quesito, inerente la divisibilità del bene in singoli lotti

Per quanto riguarda tale quesito, si precisa che dalla documentazione opportunamente visionata, l'intero Compendio Immobiliare risulta pignorato per quota intera e pertanto di seguito viene indicato un elenco per meglio comprendere la relativa quota di proprietà:

Proprietà per 1/1 riferita al seguente immobile, ubicato in Palestrina (Rm)  
Via Colle Girello S.n.c.:

- 1) Magazzino al piano sottostrada *-distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.18-*, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.;
- 2) Magazzino al piano sottostrada *-distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 sub.17*, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.

Infine come richiesto anche nel successivo secondo periodo del quesito, a parere dello scrivente, l'intero immobile al piano sottostrada, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c., descritto nel quesito n°5, non può essere frazionato in quanto solo in ambito catastale almeno ad oggi, risultano comunque due unità immobiliari indipendenti e pertanto non possono essere ulteriormente frazionate in quanto porterebbe ad un deprezzamento del relativo costo commerciale e meno appetibilità dell'intero bene rispetto all'utilizzo del complesso indiviso, il tutto accertato alla stregua di criteri obbiettivi di natura economica e funzionale, ovviamente non sono state prese

in considerazione le altre unità destinate a cantina/posti auto/box in quanto allo stato di fatto opportunamente divisi.

#### Risposta al Dodicesimo Quesito, inerente l'accertamento con la relativa descrizione dell'occupazione del bene

In seguito al sopralluogo in loco congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. De Sanctis Veronica, effettuato nella data del 06/06/2013, il sottoscritto in fase dei relativi accertamenti all'interno del Compendio Immobiliare ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c., ha riscontrato che l'immobile al momento del sopralluogo era chiuso e non risultava occupato.

Come richiesto nel secondo periodo del quesito, nelle operazioni di sopralluogo lo scrivente riferisce che per la titolarità dell'immobile ubicato in Palestrina (Rm) Via della Selvotta n°8, si faccia riferimento a quanto riportato nella:

- ✓ *Nota di Trascrizione Reg. Gen. n°5.636 Reg. Part. n°3.830 Presentazione n°153 del 16/02/2001 redatto dal notaio De Angelis Mario nella data del 12/02/2001 Rep. n°6.949.*

Infine sono state svolte anche ulteriori ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate - in Palestrina (Rm) Via Prenestina Antica n°174, dove lo scrivente ha presentato regolare istanza nella data del 21/06/2013 prot.120.692, il tutto come da relativa certificazione che ovviamente viene allegata alla presente Relazione Tecnica di Stima.

#### Risposta al Tredicesimo Quesito, inerente se necessario la descrizione e l'acquisizione del provvedimento di assegnazione del coniuge separato o ex;

Come ben descritto nella risposta riferita alla precedente interrogazione di cui al quesito n°10, lo scrivente riferisce che non esistono le circostanze necessarie per rispondere a tale quesito.

Risposta al Quattordicesimo Quesito, inerente l'indicazione del valore complessivo dell'immobile e l'indicazione altresì del relativo criterio di stima del bene.

La stima del valore di mercato del bene in questione, può essere effettuata attraverso il Procedimento di Stima Comparativo Diretto considerata l'ordinarietà delle diverse unità immobiliari oggetto di Stima Immobiliare.

Tale valutazione, è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione, è rappresentata da Agenzie Immobiliari, stime interne nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, risultano riferiti al metro quadrato di Superficie Commerciale (*lorda*) ovvero di Superficie Utile (*netta*).

La superficie commerciale di un'intera Unità Immobiliare, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (*terrazzi, balconi, giardini, porticati, etc.*) e/o di servizio (*cantine, posti auto, box, etc.*).

Più in dettaglio, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm. (*vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98*).

La superficie viene arrotondata a mq. per eccesso e/o difetto (*vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98*).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq. e possono far riferimento alla Superficie Netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo/normale/scadente. Ma in questo caso non essendoci schede di rilevazione con la specifica destinazione a magazzino, il sottoscritto ha dovuto effettuare numerose ricerche all'interno del mercato immobiliare e pertanto considerando tutti i diversi dati reperiti anche nelle Agenzie Immobiliari della zona, si può ritenere che il valore di mercato in €/mq. per gli immobili aventi destinazione a magazzino, ubicati nel Comune di Palestrina (Rm), appartengono alla casistica indicata di seguito:

- ❖ Destinazione: "Magazzino";
- ❖ Stato conservativo "Normale";

risulta collocato tra una "forbice di prezzo" pari a un valore minimo di €.500,00/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di €.700,00/m<sup>2</sup> con un prezzo medio rilevabile nella zona pari ad €.600,00/m<sup>2</sup>.

Ora dovendo stimare l'unità immobiliare destinata a magazzino -distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 24 part.1079 subb.17/18-, si indicano nel paragrafo successivo le relative tabelle in cui vengono rappresentate sia le relative superfici utili non residenziali che la successiva e risultante Superficie Commerciale.

Calcolo area utilizzata				
Quota	Destinazione d'uso	Area Lorda	Inferiore	Area-riferimento
	<b>6 Roombook/Vano</b>			
Piano sottostrada	Magazzino	159,58	0	159,58
	Magazzino 1	178,67	0	178,67
	Magazzino 2	85,61	0	85,61
	Bagno	3,03	0	3,03
	Bagno 1	2,51	0	2,51
				429,40
Area superficie utile				429,40
	Soppalco	8,34	0	8,34
				8,34
Area Norme DIN277				
Area-totale utilizzata				437,74

Unità: m2

Calcolo area utilizzata				
Quota	Nome Vano	Area Utile	Inferiore	Area-riferimento
	<b>Roombook/Vano</b>			
Piano Sottostrada	<u>Sup. Commerciale</u>	481,97	0	481,97
				481,97
Sup. Commerciale				481,97
Sup. Commerciale ragg.				482,00
Calcoli Superficie Commerciale - Superfici interne ed esterne, riferite ai magazzini al piano sottostrada, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.				

Magazzini articolati al piano sottostrada, ubicati in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.,

Considerato che la risultante Superficie Lorda Commerciale dell'intero magazzino, risulta pari a 481.97 mq. arrotondata per eccesso a 482.00 mq., ne deriva un valore di mercato (€.600,00 al mq.) complessivo pari a €.289.200,00 (valore del Compendio Immobiliare Staggito).

Si tiene a precisare, che la superficie lorda commerciale dell'alloggio di 482.00 mq., rilevata mediante accurate misurazioni effettuate sul posto dal sottoscritto, è determinata secondo le usuali convenzioni applicando il coefficiente di 1.00 per le tramezzature interne e le murature esterne.

Lo scrivente per una miglior precisazione, comunica che la relativa destinazione a magazzino è stata prelevata dalla situazione catastale e pertanto confermata nella fase di esecuzione del relativo sopralluogo in loco, ma è da specificare che la destinazione del manufatto in ambito amministrativo non risulta ancora del tutto definita in quanto come meglio descritto di cui al quesito n°5 esiste una prima Concessione Edilizia n°44/93 ed una successiva istanza di Condono Edilizio -*ai sensi della Legge n°326/03-prot.20.564 del 10/12/2004* che attualmente risulta sospesa in quanto mancante dei riferimenti necessari di cui (*subalterni, superfici, relative porzioni da sanare, ovviamente relativo progetto architettonico*) il tutto per poter eseguire la corretta istruttoria della stessa domanda di Sanatoria Edilizia.

Pertanto per quanto descritto all'inizio, il valore complessivo commerciale dei magazzini oggetto di Pignoramento Immobiliare -distinti al N.C.E.U. di Roma foglio 24 part.1079 subb.17/18-, ubicati in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c., risulta pari ad €.289.200,00. Lo scrivente, comunica che al prezzo medio ordinario rilevabile in zona, viene tuttavia applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 10% sinteticamente determinato per considerare il minor valore dell'alloggio in relazione alla vetustà di alcuni subsistemi edilizi (nonostante l'immobile internamente possieda finiture di livello normale), il tutto per dare una maggior vivibilità all'interno dell'immobile oggetto di Stima Immobiliare.

Pertanto per quanto sopra descritto, il prezzo medio rilevabile nella zona è pari ad €.600,00/m<sup>2</sup>, che ridotto del 10% diviene €.540,00/m<sup>2</sup>.

Considerato che la risultante Superficie Commerciale dell'intero Compendio Immobiliare, risulta pari a 482.00 mq., ne deriva un valore di mercato complessivo pari a € 260.280,00 (valore dell'intero Compendio Immobiliare).

Al Valore di Mercato sopra riportato, lo scrivente si limita e comunica che al momento non potranno essere stimati e quindi detratti i presumibili costi per il completamento dell'istanza di Condonio Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03 prot.20.564 del 10/12/2004-, ribadendo che ancora oggi dovrà essere definita con i riferimenti primari e necessari la stessa istanza di Sanatoria.

Pertanto essendo stato eseguito il Pignoramento Immobiliare alla \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato) per una quota pari ad 1/1, si comunica che il relativo valore commerciale, è pari ad € 260.280,00 (valore della quota di proprietà).

Pertanto in forza delle risultanze peritali avanti esposte, il sottoscritto ritiene di poter soddisfare nel modo che segue il quesito formulato dal Giudice e viene riassunto quanto segue:

1. Valore commerciale dell'intero Compendio Immobiliare al piano sottostrada, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c., risulta di € 260.280,00.

Infine di seguito si indica il valore commerciale totale della quota di proprietà pari ad 1/1, riferita alla \_\_\_\_\_ (Debitore Esecutato), il tutto opportunatamente evidenziato all'interno della colonna destra di cui alla tabella sottostante:

Descrizione	Val. Commerciale	Quote di prop.	Totali
Magazzini in Palestrina (Rm)	<u>€ 260.280,00</u>	<u>Prop. 1/1</u>	<u>€ 260.280,00</u>
	<u>€ 260.280,00</u>		<u>€ 260.280,00</u>

Il sottoscritto Esperto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e certo di aver assolto l'incarico, rassegna la presente relazione di stima immobiliare con la massima osservanza composta da n°26 pagine dattiloscritte e da n°15 pagine costituenti l'elenco degli allegati.

Tivoli li 01/11/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto  
Geom. Marinacci Gianluca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Marinacci Gianluca*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®