

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.

promossa da

Banca per la casa spa

Codice fiscale: 13263030150

Altea SPV

Codice fiscale: 12398590963

contro



Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	5
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	6
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	7
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	7
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	8
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	9
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	11
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	12
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	12



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	12
Bene N° 3 - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	13
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	13
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	14
Bene N° 3 - Corte (bcnc)ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	16
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	18
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	20
Bene N° 3 - Corte (bcnc)ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	21
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	21



Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	22
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	28
Bene N° 3 - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	29



All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Censito al catasto al foglio 42 part.IIa 274 sub 3 cat. A/4 classe 4[^] vani 5 (**allegato 1**)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Censito al catasto al foglio 42 part.IIa 274 sub 4 cat. C/2 classe 8[^] mq. 12 (**allegato 2**)
- **Bene N° 3** - Corte (BCNC) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Censito al catasto al foglio 42 part.IIa 274 sub 5 cat. BCNC ai sub 3 e 4 (**allegato 3**)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastalmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indetificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastalmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indetificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastalmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indenticato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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

-
-

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

• (Proprietà 1/2)

-

(Proprietà 1/2)

Il compendio è pervenuto agli esecutati tramite atto a rogito notaio Orietta Lucarini del 04/04/2006 rep. 39034, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 06/04/2006 al RP 11527, con il quale i coniugi sig.ri vendevano agli esecutati la piena proprietà pro indivisa ed in parti uguali in regime di bene personale in quanto alla data del rogito dichiarava di essere dichiarava di essere (allegato 4)

Ai sig.ri il compendio immobiliare è pervenuto tramite atto notaio a rogito notaio Patrizio Sbardella del 05/12/1991 rep 32106 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 03/12/1991 al R.P. 34149 (allegato 5)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

L'abitazione con le relative pertinenze confina a nord con la particella 802, ad est con la particella 275 a sud con via Gran Sasso.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,87 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene Comune non censibile (corte)	470,00 mq	470,00 mq	1	470,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 05/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano Terra
Dal 05/12/1991 al 04/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 296,96 Piano Terra
Dal 04/04/2006 al 04/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 296,96 Piano Terra

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 05/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 29,75 Piano Terra
Dal 05/12/1991 al 04/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 29,75 Piano Terra
Dal 04/04/2006 al 04/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 16 mq Rendita € 29,75 Piano Terra



BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 24/03/2006	Bene comune non censibile ai sub 2-3-4	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 1 Categoria BCNC
Dal 24/03/2006 al 09/09/2025	Bene Comune non Censibile ai sub 3-4	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 274, Sub. 5 Categoria BCNC Superficie catastale 470 mq Piano Terra

Trattasi di un bene comune non censibile Partita speciale A comune ai sub 3-4 oggetto di procedura censito al foglio 42 part 274 sub 5

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	274	3		A/4	4	5	79 mq	296,96 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dal confronto delle planimetrie in atti e il rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato.

- Nel vano cucina/pranzo è stato eliminato un tramezzo,
 - il nuovo locale ora è adibito a camera da letto,
 - la veranda rappresentata nella planimetria catastale non rispecchia quanto rilevato dal CTU, nonché quanto autorizzato con il condono edilizio nel quale si legittimava un vano a destinazione residenziale adibito ad atrio.
- (allegato 6)**

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	274	4		C/2	8	12	16 mq	29,75 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Dal confronto delle planimetrie in atti e rilievo effettuato dal CTU, non vi è corrispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato.

- All'interno del locale magazzino è stato realizzato un locale WC e realizzate nuove aperture. **(allegato 6)**

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	274	5		BCNC			470 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11**

Nulla da Segnalare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Nulla da Segnalare

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Nulla da Segnalare

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Nulla da segnalare

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

L'abitazione risulta completa, abitata dall'esecutato, versa in uno stato conservativo scadente. All'interno dell'abitazione sono presenti in diversi punti segni di infiltrazioni delle acque provenienti dalla copertura, in special modo nella camera da letto, il servizio igienico necessita di una ristrutturazione in quanto vetusto, sono presenti altresì segni di risalita di umidità dalle murature. La copertura è piana ed impermeabilizzata con guaina bituminosa la quale o per la vetustà o per la scorretta posa in opera favorisce le numerose infiltrazioni nell'abitazione sottostante.

Gli impianti a rete (luce, acqua) risultano collegati, mentre la fornitura di gas metano non è presente, lo scarico dei reflui avviene tramite un impianto autonomo composto da fossa imhoff e pozzo perdente il quale non risulta rinnovato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

(allegato 7)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il locale magazzino si presenta in un normale stato conservativo esternamente risulta intonacato, internamente risulta rifinito e utilizzabile per l'uso a cui è destinato.

(allegato 7)

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

La corte censita in catasto come Bene Comune non Censibile risulta tutta recintata, è adibita ad ingresso e giardino, attualmente risulta incolta, nella parte del viale di accesso risulta asfaltata

All'interno è presente un piccolo manufatto delle dimensioni di ml. 2.50 x 5.45 realizzato senza le opportune autorizzazioni per cui il CTU lo esclude dalla stima, ma lo considera ai fini dei ripristini delle opere abusive.

(allegato 7)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

I beni staggiti non fanno parte di un complesso condominiale, per cui non esistono parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il terreno su cui sorge il fabbricato non risulta sottoposto ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2024 ed è classificato come paesaggio degli insediamenti urbani, risulta gravato dai vincoli di cui al R.D.L. 3263/23 (vincolo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura, la copertura è realizzata in travi in ferro e tavelloni con sovrastante soletta in cemento. Le pareti esterne risultano parte intonacate e tinteggiate parte rifinita in mattoni di laterizio, gli infissi interni non sono forniti in vetro camera, gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete, l'adduzione idrica avviene tramite l'acquedotto consortile. Per quanto si è potuto e per quanto appreso dal proprietario gli impianti tecnologici non denunciano particolari problematiche.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura, la copertura è realizzata in legno. Le pareti esterne risultano parte intonacate e tinteggiate, gli infissi interni non sono forniti in vetro camera, gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete, l'adduzione idrica avviene tramite l'acquedotto consortile. Per quanto si è potuto e per quanto appreso dal proprietario gli impianti tecnologici non denunciano particolari problematiche.

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Trattasi di una corte adibita a passaggi e giardino, risulta tutta recintata, e a confine con via Gran Sasso è presente un cancello in ferro carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

L'immobile risulta occupato dagli esecutati



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991 al 04/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sbardella	05/12/1991	32106	4239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	03/12/1991	54624	34159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucarini Orietta	04/04/2006	39034	8351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	06/04/2006	21049	11527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991 al 04/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sbardella	05/12/1991	32106	4239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	03/12/1991	54624	34159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/04/2006		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Lucarini Orietta	04/04/2006			39034	8351
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	06/04/2006			21049	11527
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1991 al 04/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sbardella	05/12/1991	32106	4239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	03/12/1991	54624	34159
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucarini Orietta	04/04/2006	39034	8351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma2	06/04/2006	21049	11527
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/04/2006
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca per la casa spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Lucarini Orietta
Data: 04/04/2006
N° repertorio: 39035
N° raccolta: 8352

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 10/03/2025
Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275
Quota: 1/1
A favore di Altea SPV
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/04/2006
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00

A favore di Banca per la casa spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Lucarini Orietta
Data: 04/04/2006
N° repertorio: 39035
N° raccolta: 8352

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 10/03/2025
Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275
Quota: 1/1
A favore di Altea SPV
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 06/04/2006
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca per la casa spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Lucarini Orietta
Data: 04/04/2006
N° repertorio: 39035
N° raccolta: 8352

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 10/03/2025
Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275
Quota: 1/1
A favore di Altea SPV



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, (vincolo idrogeologico), non risulta gravato da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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.

Per l'immobile risulta presente il certificato di agibilità, rilasciato il 20/03/2006 con n. 6 prot. 3906/2006. **(allegato 8)**

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1379 del 09/11/1994 rilasciata alla sig.ra _____ relativamente alla realizzazione del fabbricato residenziale con accessori composto da un unico piano terra.

(allegato 9)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, in particolare:

- 1) Nel vano cucina è stato eliminato un tramezzo e variata la destinazione da cucina a letto.
- 2) Nel vano atrio sono state chiuse due aperture che conducevano una nella cucina e l'altra nella camera da letto.

A parere del CTU dette trasformazioni possono esser sanate presentando una CILA a sanatoria ai sensi dell' art. 6/bis del DPR 380/2001 e SMI.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

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.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1379 del 09/11/1994 rilasciata alla sig.ra relativamente alla realizzazione del fabbricato residenziale con accessori composto da un unico piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, in particolare:

- 1) All'interno del locale con destinazione non residenziale è stato realizzato un locale wc, sono state realizzate nuove aperture sulla muratura portante, inoltre è stata realizzata un copertura in legno senza l'ottenimento delle opportune autorizzazioni.

Viste le considerazioni su esposte il CTU ritiene valido come ultimo titolo abilitativo edilizio il condono edilizio n. 1379 del 09/11/1994, tutte le opere edilizie realizzate in difformità da quanto autorizzato si possono ritenere abusive.

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Trattasi di una corte comune ai sub 3 e 4 i quali sono stati realizzati in virtù della Concessione edilizia in sanatoria n. 1379 del 09-11-1994, sulla corte è presente un manufatto in muratura, con copertura a tetto realizzato abusivamente, e non sanabile, per cui il CTU non lo considera ai fini della stima, ma considererà i costi per la demolizione.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq. 1.000,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il secondo semestre del 2024, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di € 1.500,00 per i villini, in uno stato conservativo normale. Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 1100,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, in quanto nello stato attuale l'immobile non si può considerare in uno stato conservativo normale in virtù dello stato di manutenzione che attualmente risulta scadente e necessita di una ristrutturazione completa per rendere l'immobile in uno stato di conservazione normale il CTU considera una spesa per la ristrutturazione pari a €. 55.000, che andrà decurtata dal valore stimato. Mentre assegna un valore di €/mq. 400 per il locale magazzino e un valore di €/mq. 35 per la corte del fabbricato censita come bcnc ma di fatto risulta essere una corte esclusiva dell'abitazione.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
 Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastralmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 3, Categoria A/4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
 Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastralmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 4, Categoria C/2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 3** - Corte (bcnc) ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
 Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastralmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 5, Categoria Bene Comune non Censibile
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	95,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.500,00	100,00%	€ 104.500,00
Bene N° 2 - Magazzino Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	25,00 mq	400,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Bene N° 3 - Corte (bcnc sub 5) Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11	470,00 mq	35,00 €/mq	€ 16.450,00	100,00%	€ 16.450,00
				Valore di stima:	€ 130.950,00

Valore di stima: € 130.950,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristini e CILA a sanatoria)	10.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (attualmente l'abitazione risulta in uno stato conservativo scadente)	55.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.855,00

VALORE ARROTONDATO A € 53.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ferracci Francesco

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura e planimetria sub 3

Allegato 2: Visura e planimetria sub 4

Allegato 3: Visura sub 5 ed elaborato planimetrico

Allegato 4: Atto notaio Orietta Lucarini del 04/04/2006 rep. 39034

Allegato 5: Atto notaio Patrizio Sbardella del 05/12/1991 rep. 32106

Allegato 6: Rilievo CTU

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Certificato di Agibilità n. 6/2006

Allegato 9: Concessione edilizia in sanatoria n. 1379/1994 ed elaborato progettuale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, (vincolo idrogeologico), non risulta gravato da usi civici.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, (vincolo idrogeologico), non risulta gravato da usi civici.
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11
Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 5, Categoria BCNC
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto di esecuzione è classificato secondo la variante al PRG del comune di Palestrina in Zona "O" recupero urbanistico Nucleo 17, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico, non è sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs 42/2004, è gravato dal vincolo di cui al R.D.L. 3267/23, (vincolo idrogeologico), non risulta gravato da usi civici.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 3, Categoria A/4	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risulta completa, abitata dall'esecutato, e versa in uno statoo conservativo scadente. Sono presenti in diversi punti segni di infiltrazioni delle acque provenienti dalla copertura, in special modo nella camera da letto, il servizio igienico necessita di una ristrutturazione in quanto vetusto, sono presenti altresì segni di risalita di umidità dalla murature- La copertura è piana ed impermeabilizzata con guaina bituminosa la quale o per la vetustà o per la scorretta posa in opera la quale favorisce le infiltrazioni nell'abitazione sottostante. Gli impianti a rete (luce, acqua) risultano collegati, mentre la foritura di gas metano non è presente, lo scarico dei reflui avviene tramite un impianto autonomo composto da fossa imhoff e pozzo perdente il quale non risulta rinnovato. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indenticato catastralmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 4, Categoria C/2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il locale magazzino si presenta in un normale stato conservativo esternamente risulta intonacato, internamente risulta rifinito e utilizzabile per l'uso a cui è destinato.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastralmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indenticato catastralmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati

Bene N° 3 - Corte (BCNC)			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Gran Sasso, 11		
Diritto reale:	Proprietà (Bene Comune Non Censibile) commune ai sub 4-5	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte (BCNC) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 274, Sub. 5, Categoria BCNC	Superficie	470,00 mq
Stato conservativo:	La corte censita in catasto come Bene Comune non Censibile risulta tutta recintata, è adibita a ingresso e giardino incolto, e in parte risulta asfaltata nella parte dell'accesso. All'interno è presente un piccolo manufatto delle dimensioni di ml. 2.50 x 5.45 realizzato senza le opportune autorizzazioni.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un fabbricato con destinazione abitazione, con annessa corte (catastalmente identificata con il sub 5 e classificata come bene comune non censibile), e locale di deposito indentificato catastalmente con il sub 4, si articola su un unico piano terra con accesso dalla corte. È composto da un grande atrio destinato a cucina pranzo, due camere la letto e un bagno fornito di finestra. La copertura è a terrazzo, e non praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dagli esecutati		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/04/2006
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca per la casa spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Lucarini Orietta
Data: 04/04/2006
N° repertorio: 39035
N° raccolta: 8352

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma2 il 10/03/2025
Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275
Quota: 1/1
A favore di Altea SPV
Contrc
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma2 il 06/04/2006
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di Banca per la casa spa
Contrc
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Lucarini Orietta
Data: 04/04/2006



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 10/03/2025

Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275

Quota: 1/1

A favore di Altea SPV

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE (BCNC) UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA GRAN SASSO, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma2 il 06/04/2006

Reg. gen. 21050 - Reg. part. 6139

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di Banca ner la casa sna

Contrc

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: Lucarini Orietta

Data: 04/04/2006

N° repertorio: 39035

N° raccolta: 8352

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma2 il 10/03/2025

Reg. gen. 13016 - Reg. part. 9275

Quota: 1/1

A favore di Altea SPV

Contro

Formalità a carico della procedura

