TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Descrizione 14
Completezza documentazione ex art. 567 14
Titolarità 14
Confini 15
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Dati Catastali 16
Precisazioni 16
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 20
Stima / Formazione lotti 22
Lotto 1 22
Lotto 2 24
Riserve e particolarità da segnalare 25
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E. 28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00 28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.400,00 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Peretti Manuel, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°45'42,87''N - 12°36'44,23''E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°45'42,87''N - 12°36'44,23''E)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Garage su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avvocato **** Omissis ****, la documentazione appare completa e viene allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale a cui si rimanda.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un garage posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno uno, confina con area di manovra-rampa, box due, box tre e cantina (anch'essa oggetto di pignoramento) identificata al sub 32 , salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,70 mq	25,90 mq	1	25,90 mq	3,05 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**25,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**25,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO UNO è costituito da un garage a piano seminterrato oltre all'area di manovra-rampa, che permette l'accesso alla viabilità pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/07/1992** al **02/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 Rendita € 69,31 Piano S1
Dal **02/12/1993** al **29/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 Rendita € 69,31 Piano S1
Dal **02/12/1993** al **26/10/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 MQ Rendita € 69,31 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **29/12/2008** al **29/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 MQ Rendita € 69,31 Piano S1
Dal **26/10/2020** al **16/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 MQ Rendita € 69,31 Piano S1

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.
In particolare si evidenzia che la compravendita da SICLARI alla SOCIETA' ANVIVA IMMOBILIARE SRL risulta inefficace come meglio dettagliato nella relazione del professionista delegato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	540	24		C6	6	22 MQ		69,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che il numero civico 3, non compare sul cancello carrabile, nè sulla documentazione catastale dove risulta senza numero civico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni sul lato meridionale tali da aver compromesso parte dell'intonaco, come ben rappresentato dalla documentazione fotografica a cui si rimanda quale parte integrante e sostanziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale, per cui rientrano fra le parti comuni lo spazio di manovra e la rampa che immette su viabilità pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni sul lato meridionale tali da aver compromesso parte dell'intonaco, non si rilevano apparenti problematiche statiche.
La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solaio gettato in opera;. L'immobile è dotato di porta metallica con apertura basculante e pavimentazione approssimativa.
L'altezza interna utile è di circa 3,05 m.
Le pareti ed le soffitte sono tinteggiate seppur allo stato grezzo.
Impianti: impianto elettrico a vista.
L'autorimessa ha accesso carrabile da Via J.F.KENNEDY 3, usufruendo dello spazio di manovra e rampa condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, essendo in comproprietà, risulta attualmente nella disponibilità degli altri due comproprietari **** Omissis **** come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/12/1993 al 29/12/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPREVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DAVIDE REPOSO</td><td>02/12/1993</td><td>8434</td><td>1848</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ROMA 2</td><td>22/12/1993</td><td>45395</td><td>30342</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td>Dal 29/12/2008</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>NOTAIO NOLA GIANVINCENZO</td><td>29/12/2008</td><td>88704</td><td>17448</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>ROMA 2</td><td>20/01/2009</td><td>3098</td><td>1545</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 26/10/2020</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">VOLTURA D'UFFICIO</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>PATRIZIA BRUGNOLI</td><td></td><td>24474</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.
In particolare si evidenzia che la compravendita da SICLARI alla SOCIETA' ANVIVA IMMOBILIARE SRL risulta inefficace come meglio dettagliato nella relazione del professionista delegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a ROMA 2 il 28/01/2014
  Reg. gen. 4114 - Reg. part. 378
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **REVOCA ATTI**
  Trascritto a ROMA 2 il 16/07/2009
  Reg. gen. 45058 - Reg. part. 23605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **REVOCA ATTI**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/07/2012
  Reg. gen. 32297 - Reg. part. 22727
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a VELLETRI il 15/05/2024
  Reg. gen. 26436 - Reg. part. 19551
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.994 del 29/10/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B3 COMPLETAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù della CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N° 4649 del 1/07/1991 e successiva variante con CONCESSIONE EDILIA N° 4649/V del 26/02/1992 e ulteriore variante con CONCESSIONE EDILIA N° 4649/V/V3 del 20/04/1993

Risulta presente il PARERE SANITARIO DI AGIBILITA' DELLO STABILE DEL27/12/1993 MA NONM IL RELATIVO CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Non si evidenziano difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

L'immobile rientra in un complesso condominiale "KENNEDI 1" C.F.90019690586, amministrato da **** Omissis ****

Come risulta dalle tabelle millesimali allegate l'immobile pignorato detiene la quota di 57,344 millesimi

Esiste il regolamento di condominio, che si allega, ed al quale si rimanda come parte integrante e sostanziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una Cantina su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avvocato **** Omissis ****, la documentazione appare completa e viene allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale a cui si rimanda.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di una cantina al piano seminterrato, confina con area di manovra-rampa, box uno (anch'esso oggetto di pignoramento) ed identificato al sub 24, box tre, proprietà Proietti Redda, proprietà Rinaldi G. salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,50 mq	35,65 mq	0,6	21,39 mq	2,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**21,39 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,39 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO DUE è costituito da una cantina a piano seminterrato che mediante l'area di manovra-rampa, permette l'accesso alla viabilità pubblica. Si precisa che l'accesso alla cantina avviene esclusivamente in modo pedonale mediante una porta metallica a battente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/07/1992** al **02/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal **02/12/1993** al **29/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,57 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **02/12/1993** al **26/10/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal **29/12/2008** al **29/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3, Cons. 30 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal **26/10/2020** al **16/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 540, Sub. 32 Categoria C2 Cl.6, Cons. 30 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 80,57 Piano S1

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.
In particolare si evidenzia che la compravendita da SICLARI alla SOCIETA' ANVIVA IMMOBILIARE SRL risulta inefficace come meglio dettagliato nella relazione del professionista delegato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	540	32		C2	6	30 MQ	34 mq	80,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che il numero civico 3, non compare sul cancello carrabile, nè sulla documentazione catastale dove risulta senza numero civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni sul soffitto e sulle pareti tali da aver compromesso la tinteggiatura e parte dell'intonaco, come ben rappresentato dalla documentazione fotografica a cui si rimanda quale parte integrante e sostanziale.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale, per cui rientrano fra le parti comuni lo spazio di manovra e la rampa che immette su viabilità pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni su soffitto e pareti tali da aver compromesso tinteggiatura e parte dell'intonaco, non si rilevano apparenti problematiche statiche.
La tipologia costruttiva è ad intelaiatura in cemento armato, con solaio gettato in opera;. L'immobile è dotato di porta metallica con apertura a battente e pavimentazione approssimativa.
L'altezza interna utile è di circa 2,10 m.
Le pareti ed le soffitte sono tinteggiate seppur allo stato grezzo.
Impianti: impianto elettrico a vista.
La cantina ha accesso esclusivamente pedonale, costituito da una porta metallica a cui si accede dal carrabile da Via J.F.KENNEDY 3, usufruendo dello spazio di manovra e rampa condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, essendo in comproprietà, risulta attualmente nella disponibilità degli altri due comproprietari **** Omissis **** come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 02/12/1993 al 29/12/2008</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPREVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DAVIDE REPOSO</td><td>02/12/1993</td><td>8434</td><td>1848</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	22/12/1993	45395	30342
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2008**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO NOLA GIANVINCENZO	29/12/2008	88704	17448
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 2	20/01/2009	3098	1545
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/10/2020**	**** Omissis ****	**VOLTURA D'UFFICIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		PATRIZIA BRUGNOLI		24474	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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;

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.
In particolare si evidenzia che la compravendita da SICLARI alla SOCIETA' ANVIVA IMMOBILIARE SRL risulta inefficace come meglio dettagliato nella relazione del professionista delegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a ROMA 2 il 28/01/2014
  Reg. gen. 4114 - Reg. part. 378
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **REVOCA ATTI**
  Trascritto a ROMA 2 il 16/07/2009
  Reg. gen. 45058 - Reg. part. 23605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **REVOCA ATTI**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/07/2012
  Reg. gen. 32297 - Reg. part. 22727
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a VELLETRI il 15/05/2024
  Reg. gen. 26436 - Reg. part. 19551
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. **** Omissis ****, quale parte integrante e sostanziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.994 del 29/10/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B3 COMPLETAMENTO

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù della CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N° 4649 del 1/07/1991 e successiva variante con CONCESSIONE EDILIA N° 4649/V del 26/02/1992 e ulteriore variante con CONCESSIONE EDILIA N° 4649/V/V3 del 20/04/1993

Risulta presente il PARERE SANITARIO DI AGIBILITA' DELLO STABILE DEL27/12/1993 MA NONM IL RELATIVO CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Non si evidenziano difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 115,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 230,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile rientra in un complesso condominiale "KENNEDI 1" C.F.90019690586, amministrato da **** Omissis ****

Come risulta dalle tabelle millesimali allegate l'immobile pignorato detiene la quota di 66,297 millesimi

Esiste il regolamento di condominio, che si allega, ed al quale si rimanda come parte integrante e sostanziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Garage su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 24, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 19.000,00
  Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

  STIMA ANALITICA

  E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
  Le operazioni di stima sono le seguenti:
  - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
  - determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
  - determinazione delle spese medie annue (S);
  - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
  - capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
  - aggiunta e detrazione al valore di stima.
  Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.
  Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 1.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.
  Spese medie annue (S) per:
  - lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
  - quota di ammortamento (5%);
  - imposizioni fiscali, (23%);
  costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R = €. 1800,00 S = 33% di R;
S = €. 1800,00 x 33 : 100 = €. 594,00;
R - S = €. 1800,00 – 594,00 = €. 1.206,00 (canone netto).
Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V, ove r = 0,030;
€. 1.206,00: 0,030 = €. 40.200,00.
STIMA SINTETICA
Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.
Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a)Super. lorda non residenziale convenzionale mq 25,90* € 1.400/mq = € 36.260,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 40.200,00 + €. 36.260,00) : 2 = €. 38.230,00

Valore finale del bene pignorato corrisponde ad €. 19.115,00 ovvero per la quota di 1/2 risulta arrotondando, a base d'asta, €. 19.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1	25,90 mq	1.467,18 €/mq	€ 38.000,00	50,00%	€ 19.000,00
				Valore di stima:	€ 19.000,00

Valore di stima: € 19.000,00

Valore finale di stima: **€ 19.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una Cantina su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 32, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 19.400,00
Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.
Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 1.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.
Spese medie annue (S) per:
- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:
R = €. 1.800,00 S = 33% di R;
S = €. 1.800,00 x 33 : 100 = €. 594,00;
R - S = €. 1.800,00 – 594,00 = €. 1.206,00 (canone netto).
Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V, ove r = 0,030;
€. 1.206,00: 0,030 = €. 40.200,00.
STIMA SINTETICA
Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.
Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a)Super. lorda non residenziale convenzionale mq 21,39* € 1.750/mq = € 37.432,50

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 40.200,00 + €. 37.432,50) : 2 = €. 38.816,25

Valore finale del bene pignorato corrisponde ad €. 19.408,125 ovvero per la quota di 1/2 risulta arrotondando, a base d'asta, €. 19.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1	21,39 mq	1.813,93 €/mq	€ 38.800,00	50,00%	€ 19.400,00
				Valore di stima:	€ 19.400,00

Valore di stima: € 19.400,00

Valore finale di stima: **€ 19.400,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il numero civico 3, non compare sul cancello carrabile, nè sulla documentazione catastale dove risulta senza numero civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Velletri, li 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - STRALCIO P.R.G.
- ✓ Altri allegati - PARERE SANITARIO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI
- ✓ Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Garage su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 24, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.994 del 29/10/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B3 COMPLETAMENTO

Prezzo base d'asta: **€ 19.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1
  L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una Cantina su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 32, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.994 del 29/10/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B3 COMPLETAMENTO

Prezzo base d'asta: **€ 19.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 24, Categoria C6	**Superficie**	25,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni sul lato meridionale tali da aver compromesso parte dell'intonaco, come ben rappresentato dalla documentazione fotografica a cui si rimanda quale parte integrante e sostanziale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Garage su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.400,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY, 3 (numero civico non presente), interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 540, Sub. 32, Categoria C2	**Superficie**	21,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni generali tali da necessitare di un intervento manutentivo generale, essendo palesi infiltrazioni sul soffitto e sulle pareti tali da aver compromesso la tinteggiatura e parte dell'intonaco, come ben rappresentato dalla documentazione fotografica a cui si rimanda quale parte integrante e sostanziale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una Cantina su un unico livello a piano seminterrato a cui si accede da area di manovra, con accesso carrabile e pedonale da Via J.F Kennedy 3 (numero non presente sul passo carrabile).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009