

Arch. Ignazio BRUNI



**MINISTERO DELLE IMPRESE
E DEL MADE IN ITALY
Divisione VI**

[REDACTED]
[REDACTED]
ai sensi dell'art. 2545 terdecies del c.c.- D.M. n. 278/2016

Cod. fisc. [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

PEC: lca278.2016roma@pecfallimenti.it

**UFFICIO DELLA LIQUIDAZIONE
C/so COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. MICHELE GAGLIARDI**

Via Margherita, 149, 87032 AMANTEA – Cs
0982/426031- 335/6580205

e-mail: studio.michelegagliardi@gmail.com

**Perizia Tecnica relativa ad immobili - non interessati
dalla prima perizia - ubicati nel Comune di Palestrina
(Rm), via Prenestina Nuova, Località Muracciola/Bocca
Piana Fabbricato B1 e Fabbricato B2**

Via Lipari, 3 - 87032 Campora S.G. Amantea - (CS) - P.I. 03761750789 0982/46144 - Cell. 3406123231

e-mail: ignaziobruni@libero.it - pec ignazio.bruni@archiworldpec.it

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

PREMESSA

La presente perizia riguarda immobili - non interessati dalla prima perizia - registrata presso la Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace presso il Tribunale di Paola in data 05/07/2023 - R.G.A.C. n. 996/2023 R.G.V.G. 110/23.

Con nota in data 14.03.2023 il Commissario Liquidatore, dott. Michele GAGLIARDI, ha conferito incarico al sottoscritto Ignazio BRUNI, architetto, affinché redigesse una perizia di stima degli immobili di proprietà della Scc. Cooperativa di Ristrutturazione Immobiliare ubicati nel comune di [redacted] Piana, inerente i seguenti quesiti:

1. Descrivere gli immobili pignorati indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.
2. Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.
3. Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
4. Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.
5. Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.
6. Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.
7. Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.
8. Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, e foto, nonché i certificati catastali.
9. Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.
10. Verifici le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

Al fine di assolvere all'incarico ricevuto il sottoscritto ha svolto tutte le operazioni necessarie, sia presso gli immobili interessati (effettuando rilievi grafici e fotografici) che presso gli uffici pubblici, anche telematicamente (acquisendo documentazione cartacea ed estraendo copie fotografiche della documentazione messa a disposizione). Sulla scorta dei risultati ottenuti, ha redatto la presente relazione che ricomprende le ulteriori quattro unità immobiliari con cantine e box che a tutt'oggi non era stato possibile visionare ed analizzare, rinviando ad una perizia integrativa il completamento della prestazione professionale richiesta.



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE REDATTA/ACQUISITA CHE SI ALLEGA

1. Conferimento di incarico (**doc. 1**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
2. Inquadramento territoriale (**doc. 2**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
3. Inquadramento urbanistico (**doc. 3**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
4. Inquadramento catastale (**doc. 4**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
5. Rilievo fotografico panoramico (**doc. 5**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
6. Rilievo fotografico delle parti comuni (**doc. 6**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
7. Rilievo fotografico delle singole unità immobiliari rilevate. (**doc. 7**)
8. Rilievo planimetrico delle singole unità immobiliari rilevate. (**doc. 8**)
9. Consultazione della Banca Dati OMI, Fascia/zona: Periferica/Fontanavazza-Muracciola-Loreto-Valvarino (**doc. 9**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
10. Consultazione della Banca Dati OMI, Fascia/zona: Semicentrale/ SEMIPERIFERIA (**doc. 10**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
11. Permesso di Costruire n. 97 del 12.07.2007 e relativi elaborati grafici progettuali (**doc. 11**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
12. D.I.A n. 1858 del 08.02.2010 (fabbricato B1) e relativi elaborati grafici progettuali (**doc. 12**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
13. D.I.A n. 11291 del 06.07.2010 e relativi elaborati grafici progettuali (**doc. 13**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
14. D.I.A n. 15845 del 28.09.2010 (fabbricato B2) e relativi elaborati grafici progettuali (**doc. 14**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
15. Stralcio del PRG: Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 (**doc. 15**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
16. Certificato di Agibilità Definitivo n. 27/2014, prot. n. 1288 emesso in data 25.01.2014 (**doc. 16**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
17. Comunicazione del 22/5/2023 inviata dal comune di Palestrina, a seguito di Istanza Accesso Atti del 21/04/2023 prot. 11934 (**doc. 17**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
18. Planimetrie catastali. (**doc. 18**)
19. Visure catastali. (**doc. 19**)
20. Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Comune di Palestrina in data 22/5/2023 prot. 14742 (**doc. 20**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.
21. Elaborato planimetrico con individuazione grafica del Lotto; Planimetria catastale; Visura catastale; Rilievo fotografico. (**doc. 21**)
22. Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (**doc. 22**) già allegato alla perizia originaria cui si rinvia.



1. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Descrivere gli immobili indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.

Il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è ubicato in una zona di espansione a valle del centro abitato di Palestrina (RM), in direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova snc, (SR 155), in località Muracciola - Bocca Piana.

Mediante la stessa strada è possibile raggiungere comodamente la capitale, distante solo 40 km nonché lo svincolo autostradale di Valmontone dell'A2 (km 10 ca).

L'area sulla quale è stata realizzata l'opera è destinata a Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 ed è stata assegnata in proprietà superficaria novantanovenale, rinnovabile, ai sensi della L. 865/1971.

L'insediamento edilizio, composto da due corpi di fabbrica, è separato dalla zona industriale proprio dalla citata via Prenestina Nuova e ricade su di un'area di forma rettangolare delimitata da quattro strade che, per quanto risulta da Google Maps e dalla cartellonistica stradale visionata in loco, sono denominate: quella a Nord Via Giulio Sbardella, quelle ad Est ed Ovest Via Gabriele D'Annunzio e quella a Sud Giovanni Maria Ticca.

I due corpi di fabbrica pressoché simmetrici, entrambi a forma di ferro di cavallo, sono indicati con la sigla B1 (quello ad Ovest) e B2 (quello ad Est) e si sviluppano su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali, i tre piani ad esso soprastanti sono adibiti ad abitazioni o uffici, l'ultimo piano, il quinto fuori terra, è adibito ad abitazioni, a volte mansardate, circondate da ampi terrazzi e da soffitte mentre il piano interrato è destinato a box auto e cantine accessibili dalle scale condominiali nonché da ampie corsie di manovra che confluiscono in due rampe comuni che collegano con Via Giovanni Maria Ticca.

A seguire sono riportati, per ogni singola unità immobiliare oggetto di stima, le informazioni richieste dal presente quesito con la precisazione che, nonostante le indicazioni toponomastiche sopra descritte, nelle visure catastali e nelle certificazioni comunali gli alloggi risultano ubicati tutti in "Via Prenestina Nuova snc".

Infine si evidenzia che in occasione dei numerosi sopralluoghi, effettuati anche in occasioni riguardanti immobili oggetto della prima perizia, è emerso che gli utilizzatori di alcuni alloggi hanno in uso cantina e/o box auto diversi da quelli annessi catastalmente. Al fine di non stravolgere le tabelle millesimali e di evitare variazioni catastali, la presente perizia è stata redatta rispettando il "raggruppamento" alloggio-cantina-box auto così come risultante in catasto.

Per le cantine e/o i box auto cui non è stato possibile accedere, che nella presente sono indicati con *, le dimensioni sono state desunte dalla documentazione acquisita.

EDIFICIO B1 - Appartamento piano quarto - scala A - int. 10 - SUB 24 con annessa cantina e con box auto SUB 75 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

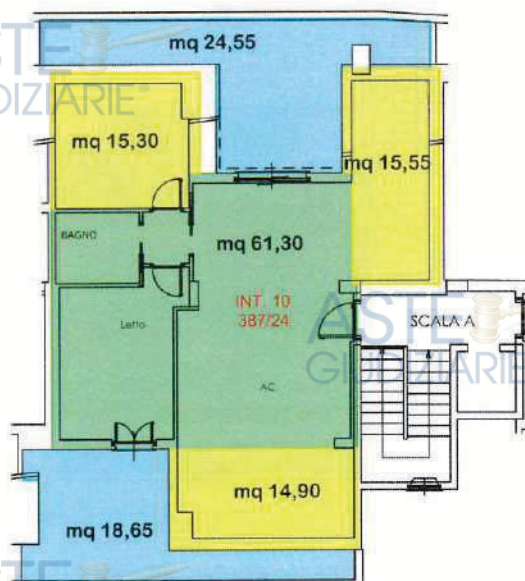
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 24, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,5 vani, R.C. €. 253.06;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 75, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Superficie complessiva lorda:

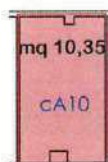
- appartamento mq 61.30 circa (detto alloggio risulta essere stato ampliato mediante l'annessione di parti di soffitte ad esso adiacenti per una superficie di mq 45.75 circa) e dei terrazzi mq 43.20 circa;
- cantina mq 10.35 circa*;
- box auto mq 17.25 circa.

Confini:

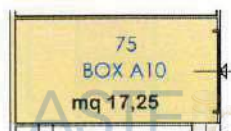
- appartamento: sub 25, sub 35, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa per due lati;
- cantina: sub 11, sub 23, sub 25 ed il corridoio di accesso;
- box auto: sub 11, sub 74, sub 76 e corsia di accesso e manovra.



Appartamento Part. 387 Sub. 24



Cantina Part. 387 Sub. 24



Box Auto Part. 387 Sub. 75



EDIFICIO B1 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 8 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 87 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

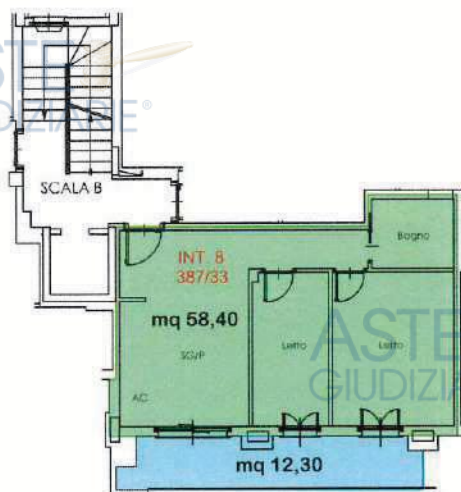
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 33, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 87, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Superficie complessiva lorda:

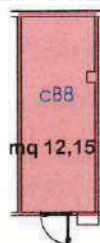
- appartamento mq 58.40 circa e dei terrazzi mq 12.30 circa;
- cantina mq 12.15 circa*;
- box auto mq 18.30 circa*.

Confini:

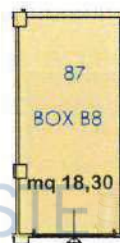
- appartamento: sub 32, sub 34, sub 23, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 32, sub 34, sub 13 e corridoio di accesso;
- box auto: sub 86, sub 88, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 387 Sub. 33



Cantina Part. 387 Sub. 33



Box Auto Part. 387 Sub. 87

EDIFICIO B1 - Appartamento piano terzo - scala D - int. 9 - SUB 57 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

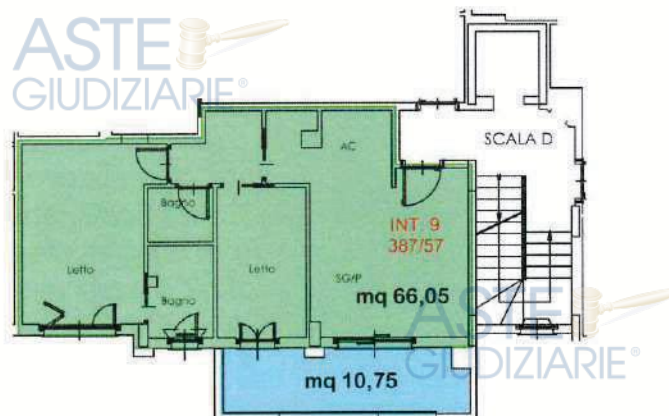
- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 57, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- box auto foglio 20, part. n. 387 sub 71, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Superficie complessiva lorda:

- appartamento mq 66.05 circa e dei terrazzi mq 10.75 circa;
- cantina mq 5.05 circa;
- box auto mq 20.05 circa*.

Confini:

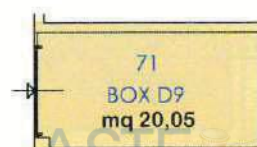
- appartamento: sub 44, sub 56, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- cantina: sub 56, sub 58, corridoio di accesso e corte comune;
- box auto: sub 7, corsia di accesso e manovra e corte comune per due lati.



Appartamento Part. 387 Sub. 57



Cantina Part. 387 Sub. 57



Box Auto Part. 387 Sub. 71

EDIFICIO B2 - Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 77 entrambi al piano interrato

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Dati Catastali:

- appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 25, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- box auto foglio 20, part. n. 388 sub 77, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Superficie complessiva lorda:

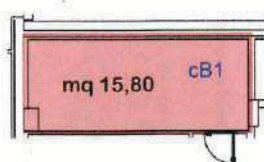
- appartamento mq 84.10 circa e dei terrazzi mq 16.05 circa;
- cantina mq 15.80 circa;
- box auto mq 18.80 circa*.

Confini:

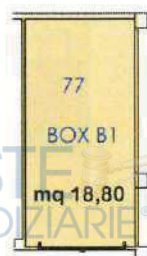
- appartamento: sub 26, sub 38, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa per due lati;
- cantina: sub 13, sub 26, sub 88, sub 89, corridoio di accesso e corte comune;
- box auto: sub 76, sub 78, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.



Appartamento Part. 388 Sub. 25



Cantina Part. 388 Sub. 25



Box Auto Part. 388 Sub. 77

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

- Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

I due corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio sono stati realizzati tra il 2007 ed il 2011 in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Permesso di Costruire n. 97 del 12.07.2007; (**doc. 11**)
2. Denuncia di inizio attività n. 1858 del 08.02.2010 (fabbricato B1); (**doc. 12**)
3. Denuncia di inizio attività n. 11291 del 06.07.2010; (**doc. 13**)
4. Denuncia di inizio attività n. 15845 del 28.09.2010 (fabbricato B2). (**doc. 14**)

La sistemazione degli spazi esterni, ad oggi non ancora ultimata, si è protratta fino al 2013. In data 06.07.2011 le opere sono state collaudate con certificato n. 80250 per quanto riguarda il fabbricato B1, in data 08.11.2010 con certificato n. 80966 per il fabbricato B2. In data 26.07.2013 è stato emesso certificato di agibilità parziale, n. 27/13 prot. n. 18535, in quanto gli immobili risultavano privi di allaccio alla rete idrica.

Successivamente, a seguito dell'allaccio alla rete idrica, in data 25.01.2014 è stato emesso certificato di agibilità definitivo n. 27/2014 avente prot. n. 1288. (**doc. 16**)

L'area sulla quale è stata realizzata l'opera è destinata a Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 (**doc. 15**) ed è stata assegnata in proprietà superficaria novantanovenne, rinnovabile, ai sensi della L. 865/1971, in forza di atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Il complesso edilizio risulta essere stato costruito in conformità agli atti sopra citati ed alle previsioni dello strumento urbanistico.

Nei singoli alloggi, a volte, sono state riscontrate alcune lievi anomalie, il più delle volte riguardanti modifiche interne e/o rientranti nelle tolleranze di legge, che vengono descritte nel seguito caso per caso.

AGIBILITÀ

In riferimento al Certificato di Agibilità Definitivo n. 27/2014, prot. n. 1288 emesso in data 25.01.2014. (**doc. 16**), anche ad integrazione della precedente perizia, il sottoscritto ritiene utile precisare che, in conclusione del testo dello stesso Certificato, si legge che l'Agibilità viene rilasciata "ad esclusione dei piani interrati destinati ad autorimessa." Ne consegue che per i piani interrati è necessario acquisire l'apposita certificazione di Agibilità previo verifica e sistemazione di porte tagliafuoco, uscite di sicurezza e mezzi antincendio, nonché all'acquisizione di eventuali certificazioni mancanti tra cui potrebbe annoverarsi quella dei VVFF della quale il sottoscritto non ha trovato traccia.



EDIFICIO B1

Appartamento piano quarto scala A int. 10 SUB 24: presenta un aumento di superficie riveniente dall'annessione di alcune porzioni di soffitte non praticabili – tali operazioni non hanno comportato modifiche alla sagoma esterna del fabbricato. Dopo la regolarizzazione urbanistica e catastale di tali variazioni sarà necessario aggiornare le tabelle millesimali.

Appartamento piano terzo scala B int. 8 SUB 33: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge, quindi l'alloggio può essere definito conforme al progetto autorizzato;

Appartamento piano terzo scala D int. 9 SUB 57: sono state riscontrate lievi variazioni interne rientranti nelle tolleranze di legge, quindi l'alloggio può essere definito conforme al progetto autorizzato;

EDIFICIO B2

Appartamento piano primo scala B int. 1 SUB 25: sono state riscontrate lievi variazioni rientranti nelle tolleranze di legge, quindi l'alloggio può essere definito conforme al progetto autorizzato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Palestrina (P.R.G.) l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio oggetto di stima ricade all'interno del Piano Particolareggiato in attuazione della Zona C6/1 - Piano di Zona ai sensi della legge 167/62 (**doc. 15**).

In linea con tali previsioni l'area è stata assegnata in convenzione, dal comune di Palestrina alla cooperativa edilizia Mareur II, con atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale dello stesso Comune in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008, prevede l'assegnazione della proprietà superficiaria novantanovenale, con decorrenza dal 28 Novembre 2007, rinnovabile per ulteriori 99 anni, ai sensi della L. 865/1971.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

- Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, acquisendo il titolo di possesso.

In sede di sopralluogo ed in base alle informazioni avute dall'Amministratore di Condominio e dal Commissario Liquidatore risulta che alcuni alloggi sono liberi mentre altri sono occupati senza titolo come descritto nel sottostante elenco riepilogativo.

EDIFICIO B1

Appartamento piano quarto scala A int. 10 SUB 24 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala A int. 10 SUB 24 *

Box auto piano interrato scala A int. 10 SUB 75 risulta attualmente occupato senza titolo.

Appartamento piano terzo scala B int. 8 SUB 33 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 8 SUB 33 *

Box auto piano interrato scala B int. 8 SUB 87 *

Appartamento piano terzo scala D int. 9 SUB 57 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala D int. 9 SUB 57 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala D int. 9 SUB 71 *

EDIFICIO B2

Appartamento piano primo scala B int. 1 SUB 25 risulta attualmente occupato senza titolo.

Cantina piano interrato scala B int. 1 SUB 25 risulta attualmente occupato senza titolo.

Box auto piano interrato scala B int. 1 SUB 77 *

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

- *Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Nell'Attestazione dei Vincoli (**doc. 20**), appositamente rilasciata dal Comune di Palestrina in data 22 maggio 2023 prot. 14742, il Dirigente del Dipartimento Tecnico Comunale, relativamente alle particelle di terreno site in località Bocca Piana, ricadenti sul foglio di mappa n. 20 ai numeri 387 e 388 attesta che:

- Le particelle sono interessate da vincolo di cui all'art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 c. 1 lett. m, *"protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto"* del D. Lgs. 42/2004;
- L'area non è soggetta a tutela in materia idrogeologica relativa al vincolo idrogeologico;
- Il territorio è classificato Zona Sismica 2 Sottozona Sismica B con delibera di Giunta Regionale Lazio 387 del 22 maggio 2009.

L'attestazione nulla contiene in riferimento a vincoli di altra natura.

Per quanto attiene al vincolo di cui all'art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 c. 1 lett. M *"protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto"* del D. Lgs. 42/2004 il sottoscritto non è riuscito a determinare la data di entrata in vigore del vincolo e che negli atti autorizzativi del complesso edilizio nulla si rileva in proposito.



ASTE
GIUDIZIARIE

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

- Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

Il complesso edilizio che contiene gli immobili oggetto di stima è ubicato in una zona di espansione a valle del centro abitato di Palestrina (RM), direzione Sud, in adiacenza alla Via Prenestina Nuova snc, (SR 155), in località Muracciola/Bocca Piana.

Un sito particolarmente interessante in quanto ben collegato sia con la vicina capitale (40 km ca) che con lo svincolo autostradale di Valmontone dell'A2 (km 10 ca). (**doc. 2**)

Proprio per questa sua peculiare posizione il piccolo comune di Palestrina per anni è stato oggetto, assieme ad altri comuni dell'interland romano, da una sempre crescente antropizzazione dovuta alla migrazione di cittadini della capitale disposti a spostarsi pur di trovare immobili a prezzi più bassi.

Questo fenomeno ha fatto sì che sorgessero interi quartieri, spesso senza una adeguata pianificazione, con uno sviluppo privo di razionalità e di integrazione con il tessuto urbano e con i servizi presenti sul territorio.

Negli ultimi anni però questo fenomeno è andato sempre più scemando lasciando evidenti segni di degrado urbano ed un mercato immobiliare inflazionato a causa dell'invenduto spesso contenuto in edifici di grosse dimensioni e di mediocre qualità.

In tale panorama, comunque, emergono insediamenti architettonicamente validi ed in posizione strategicamente vantaggiosa, quale è quello di cui si relaziona e per il quale il mercato immobiliare resta vivace.

Il sito, in leggero declivio verso Ovest, è facilmente raggiungibile in quanto la viabilità che lo serve passa in adiacenza al centro abitato ed è poco influenzata dal traffico urbano. Questo fa sì che il collegamento con la vicina capitale avvenga in maniera più veloce ed agevole.

Attualmente, proprio in corrispondenza del complesso edilizio è in corso di realizzazione una moderna rotatoria atta a disciplinare, facilitandolo, l'accesso alla Via Prenestina.

All'interno del contesto sopra descritto trovano posto gli immobili di nostro interesse e, al fine di stabilirne il richiesto valore è stata effettuata una stima con metodo sintetico - comparativo, tenendo conto dei fattori intrinseci (ubicazione, esposizione, panorama) ed estrinseci (destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali utilizzati, consistenza, terrazzi, servizi, stato di manutenzione, ecc.) che determinano i prezzi di vendita praticati nel mercato immobiliare locale nella compravendita di beni analoghi. Il tutto meglio illustrato nelle informazioni riportate nel seguito.

In via preliminare è opportuno evidenziare che l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio è stata assegnata in convenzione, dal comune di Palestrina alla cooperativa edilizia Mareur II, all'interno del Piano Particolareggiato in attuazione della Zona C6/1- Piano di Zona ai sensi della legge 167/62. (**doc. 15**)

Detta convenzione, perfezionata con atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008, prevede l'assegnazione della proprietà superficiaria novantanovenne, con decorrenza dal 28 Novembre 2007, rinnovabile per ulteriori 99 anni, ai sensi della L. 865/1971.

La stessa convenzione stabiliva che le opere di urbanizzazione, tuttora incomplete, sarebbero state interamente realizzate a cura e spese dell'assegnatario dell'area.

A tale proposito si evidenzia che, nella comunicazione del 22 maggio 2023 (**doc. 17**) inviata a mezzo Pec dal comune di Palestrina al sottoscritto, a seguito di Istanza Accesso Atti del

21/04/2023 prot. 11934, si legge: "... si ritiene opportuno precisare che gli immobili realizzati con PdC n. 97/2007 rientrano in un Piano di Zona la cui attuazione, con riferimento alla realizzazione a scampo delle opere di urbanizzazione. È stata oggetto di controversia tutt'ora in corso di giudizio."

Durante il corso dei lavori si sono susseguite una serie di vicissitudini che hanno influenzato negativamente i tempi ed i modi di realizzazione dell'opera ed a seguito delle quali è scaturito il procedimento in attuazione del quale, il Commissario Liquidatore della Cooperativa ha conferito al sottoscritto l'incarico di redigere la presente perizia.

Purtuttavia dall'esame degli elaborati progettuali e dai sopralluoghi effettuati in loco risulta che l'opera è stata concepita in modo da essere armoniosa e funzionale, ben organizzata sia negli spazi interni che in quelli esterni, ben inserita in un contesto in fase di espansione con grandi spazi verdi e scorci panoramici interessanti.

Le forme architettoniche che caratterizzano l'edificio risultano ben articolate tra loro e ben dimensionate con sagome lineari e piacevoli, i materiali utilizzati denotano una accurata ricerca del particolare ed un buon gusto nella scelta.

L'insediamento edilizio, composto da due corpi di fabbrica, è separato dalla zona industriale da via Prenestina Nuova e ricade su di un'area di forma rettangolare delimitata da quattro strade che, per quanto risulta da Google Maps, sono denominate: quella a Nord Via Giulio Sbardella, quelle ad Est ed Ovest Via Gabriele D'Annunzio e quella a Sud Giovanni Maria Ticca. (**doc. 3**)

I due corpi di fabbrica pressoché simmetrici, entrambi a forma di ferro di cavallo, sono indicati con la sigla B1 (quello ad Ovest) e B2 (quello ad Est) e si sviluppano su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato.

Il piano terra è adibito prevalentemente ad attività commerciali, i tre piani ad esso soprastanti sono adibiti ad abitazioni o uffici, l'ultimo piano, il quinto fuori terra, è adibito ad abitazioni a volte mansardate circondate da ampi terrazzi e da soffitte mentre il piano interrato è destinato a box auto e cantine accessibili dalle scale condominiali nonché da ampie corsie di manovra che confluiscono in due rampe comuni che collegano con Via Giovanni Maria Ticca.

Le corsie di manovra sono separate dalle scale da vani taglia fuoco, sono dotate di oblò di ventilazione a soffitto protetti da griglie metalliche. Per dette corsie di manovra il progetto prevedeva la realizzazione di due scale di emergenza atte a collegare direttamente con il soprastante cortile condominiale; dagli accertamenti effettuati risulta che la scala relativa alla corsia dell'edificio B1 è stata installata mentre nella corsia dell'edificio B2 vi è solo il foro nel solaio ma la scala non risulta messa in opera.

La struttura portante dei due edifici è stata realizzata in cemento armato completa di tramezzi, infissi ed opere di finitura mentre la copertura è in parte a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi ed in parte piana a terrazzo. Ogni edificio è servito da quattro scale, ciascuna dotata di ascensori, che raggiungono i diversi livelli.

Alcune parti del complesso edilizio risultano incomplete, altre evidenziano i segni del tempo causati dalla mancata manutenzione.

Gli alloggi visionati sono rifiniti in maniera pressoché uniforme con infissi esterni in legno alluminio completi di vetro camera protetti esternamente da tapparelle in pvc, porte interne tamburate lisce, pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria di media qualità. Sono dotati di predisposizione di impianto di riscaldamento; in alcuni casi sono stati montati anche caldaia e termosifoni, in altri sono presenti impianti di climatizzazione con split in ambiente, pompa di calore in esterno e con tubazione per lo scarico della condensa spesso esterno, a vista; la tinteggiatura murale è differente nelle diverse unità immobiliari ma spesso di modesta qualità.

I terrazzi sono delimitati da parapetti in muratura e la raccolta delle acque meteoriche avviene mediante pilette a pavimento non sempre capaci di assolvere alla loro funzione. Detti terrazzi in parte sono "avvolti" da reti metalliche per inibire l'accesso ai colombi che in zona sono presenti in grande quantità.

I gradini delle scale sono in travertino e presentano segni di usura, le pareti delle scale sono prive di tinteggiatura e sono cosparse da cassette murali per servizi, a volte, prive di coperchi.

Ogni scala è dotata di ascensore che serve i vari piani e nei sottoscala sono presenti dei contatori di energia elettrica.

Le pareti dei locali al piano interrato (cantine, garages, corridoi e corsie di accesso) risultano finite a tratti con cemento armato facciavista ed a tratti con muratura di blocchi cementizi faccia vista mentre le pavimentazioni sono prevalentemente di tipo cementizio con finitura roto-lisciata.

I garages sono dotati di porte basculanti mentre le cantine hanno porte metalliche con griglie di areazione.

Gli ampi spazi pertinenziali che circondano il complesso edilizio sono destinati a parcheggi scoperti, a verde, a viali e piazzuole. Al momento del sopralluogo dette aree, la cui sistemazione è stata effettuata solo in parte, si presentano a tratti degradate, invase da erbacce, con pavimentazioni e copri muri sconnessi, con i contenitori dei contatori privi di porte e con il guano dei colombi presente diffusamente, anche a cumuli.

I chiusini dei pozzetti sono a tratti sfondati e risultano più alti della sede stradale forse per la mancanza del tappetino di usura.

I pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche hanno le caditoie "intasate" da terriccio ed erbacce tanto da inibirne il corretto funzionamento.

Nei locali posti al piano terra sono ubicati uffici, studi professionali ed una serie di attività commerciali ed artigianali che arricchiscono i servizi di quartiere.

Il complesso edilizio risulta allacciato ai servizi di rete (condotta idrica comunale, rete del gas metano, rete elettrica, etc) e dotato di Certificato di Agibilità definitivo e, per la gestione delle parti comuni, è stato nominato un Amministratore di Condominio che, in uno dei sopralluoghi ci ha guidato nell'individuazione degli utenti.

Sulla scorta delle considerazioni sopra illustrate, dopo avere preso visione delle valutazioni contenute nella perizia redatta qualche anno fa relativamente ad altre unità immobiliari simili, sempre contenute nello stesso complesso immobiliare, che ha assunto come valore di mercato € 1.250,00/mq, dopo avere assunto informazioni sul mercato immobiliare locale, anche presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ha potuto stabilire che immobili di pari caratteristiche a quelli dei quali si relaziona sono stati negoziati ad un prezzo variabile tra 1.100,00 e 1.400,00 €/mq.

Dalla consultazione delle "Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio - Comune di Palestrina - Fascia/zona: Periferica/Fontanavazza-Muracciola-Loreto-Valvarino - Codice di zona D1 (**doc. 9**) inerenti la vendita di immobili simili (per abitazioni di tipo civile), in riferimento al 2° semestre dell'anno 2022, si nota che i prezzi praticati variano tra un minimo di 950,00 €/mq. ed un massimo di 1.400,00 €/mq.

Il sottoscritto ha consultato inoltre le "Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio - Comune di Palestrina - Fascia/zona: Semicentrale/ SEMIPERIFERIA - Codice di zona C1 (**doc. 10**) inerenti la vendita di immobili simili (per abitazioni di tipo civile), in riferimento al 2° semestre dell'anno 2022, si nota che i prezzi praticati variano tra un minimo di 1.150,00 €/mq. ed un massimo di 1.650,00 €/mq.

Questa ulteriore consultazione riguarda una zona contigua ed a volte connessa con quella nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima da indicazione sulla tendenza dei prezzi nell'intorno del sito interessato.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato adottato è pari a 1.300,00 €/mq fermo restante che per alcuni alloggi detto prezzo subirà una riduzione dovuta a specifiche condizioni oggettive dell'alloggio stesso.

A questo punto si procede, quindi, alla determinazione della superficie commerciale secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali (comprensiva delle superfici dei muri interni e perimetrali esterni computati per intero e dei muri confinanti con parti comuni o con altre unità immobiliari computati nella misura del 50%) e delle superfici di ornamento o accessori omogeneizzate (ragguagliate);
- a seconda delle diverse destinazioni, tali superfici saranno moltiplicate per i relativi coefficienti di ragguaglio, definiti dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, ottenendo la superficie ragguagliata complessiva che, moltiplicata per il valore economico a metro quadro, fornisce il valore commerciale dell'immobile;
- la sup. di terrazzi e balconi, definita sup. accessoria, è stata valutata al 30% per i primi 25 mq. ed al 10% per la parte eccedente come da D.P.R. n.138/98 per equipararsi alla sup. prettamente residenziale.

Nel seguito viene riportato il valore dei diversi immobili unitamente alle altre informazioni per come richiesto nel quesito.

EDIFICIO B1**LOTTO 22 - Appartamento piano quarto - scala A - int. 10 - SUB 24 con annessa cantina e con box auto SUB 75 entrambi al piano interrato;**

Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello. La superficie originaria dell'alloggio risulta essere stata aumentata mediante l'annessione di alcune porzioni di soffitta non praticabile adiacenti l'alloggio (in particolare tali superfici aggiuntive sono state annesse in corrispondenza della zona cottura, del soggiorno e di una camera da letto).

Note: È stata riscontrata, anche su segnalazione dell'utilizzatore, presenza di umidità e muffe in corrispondenza delle finestre a soffitto. Scrostature di intonaco sulle pareti perimetrali esterne e su quelle interne del muretto perimetrale in corrispondenza del terrazzo, manca placca di comando cassetta di scarico del wc e l'intero sistema di scarico risulta non funzionante; il sistema a pavimento di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche non è in grado di assolvere la sua funzione - probabilmente a causa di otturazioni delle tubazioni/anomalie nelle pendenze - e sono visibili tracce di umidità in corrispondenza delle pilette di raccolta; mancano le delimitazioni tra i terrazzi di pertinenza dell'alloggio e quelli dell'alloggio confinante - al momento del sopralluogo le tre delimitazioni erano costituite una da un pallet in legno e due da blocchi in calcestruzzo-.

L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere messo in opera, a propria cura e spese la caldaia a gas e di avere effettuato lavori di completamento quali tinteggiature, ripristini etc.. Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo pari ad euro 180,00/mq.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione €/Mq	Valore Finale
B1	4	24	appartamento	61,30	/	1,00	61,30	1300,00	79.690,00 €	180,00	104.714,40 €
			soffitta	45,75	/	0,50	22,88	1300,00	29.738,00 €		
			terrazzi	43,20	/	0,30x25+0,15x25	9,32	1300,00	12.116,00 €		
			cantina	/	10,35	0,25	2,59	1300,00	3.364,00 €		
	S1	75	box	17,25	/	0,50	8,63	1300,00	11.213,00 €		9.660,00 €
TOTALE											117.272,40 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni, il valore di **€ 117.272,40**.

LOTTO 23 - Appartamento piano terzo - scala B - int. 8 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 87 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: È stata riscontrata presenza di scrostature di intonaco sulla parete interna del muretto perimetrale in corrispondenza del terrazzo, manca delimitazione tra il terrazzo di pertinenza dell'alloggio e quello dell'alloggio confinante (al momento del sopralluogo la delimitazione era costituita da una rete metallica). L'utilizzatore dell'alloggio ha dichiarato di avere sostituito, a propria cura e spese, le serrature oltre a sanitari e rubinetteria del bagno.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 2.200,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	3	33	appartamento	58,40	/	1,00	58,40	1300,00	75.920,00 €	2.200,00 €	78.517,00 €
			terrazzi	12,30	/	0,30	3,69	1300,00	4.797,00 €		3.949,00 €
			cantina	/	12,15	0,25	3,04	1300,00	3.949,00 €		11.895,00 €
	S1	87	Box	/	18,30	0,50	9,15	1300,00	11.895,00 €		
TOTALE											94.361,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 94.361,00**.

LOTTO 24 - Appartamento piano terzo - scala D - int. 9 - SUB 57 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato;

Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: È stata riscontrata l'assenza della placca di comando cassetta di scarico del wc nonché di radiatori e caldaia.

L'alloggio è privo di acqua calda sanitaria in quanto lo scaldabagno elettrico di cui è dotato non è funzionante.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 2.600,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B1	3	57	appartamento	66,05	/	1,00	66,05	1300,00	85.865,00 €	2.600,00 €	87.458,00 €
			terrazzi	10,75	/	0,30	3,23	1300,00	4.193,00 €		1.641,00 €
			cantina	5,05	/	0,25	1,26	1300,00	1.641,00 €		13.033,00 €
	S1	71	box	/	20,05	0,50	10,03	1300,00	13.033,00 €		13.033,00 €
										TOTALE	102.132,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 102.132,00**.

EDIFICIO B2**LOTTO 25 - Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 77 entrambi al piano interrato;**

Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Note: È stata riscontrata, anche su segnalazione dell'utilizzatore, la presenza di una fessurazione passante, circa a metà altezza, sulla parete che delimita il ripostiglio sito sul terrazzo antistante la cucina; altre vistose lesioni sono state rilevate lungo la parete adiacente il giunto di dilatazione. Il sistema a pavimento di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche non è in grado di assolvere la sua funzione - probabilmente a causa di otturazioni delle tubazioni/anomalie nelle pendenze - e sono visibili tracce di umidità in corrispondenza delle pilette di raccolta. Sono inoltre presenti tracce di infiltrazioni acquifere nel soffitto di un bagno ed in altri punti dell'alloggio; alcune porte interne presentavano difficoltà nell'apertura a causa di cedimenti. L'utilizzatore ha dichiarato di avere realizzato a sua totale cura e spese le seguenti opere: ripostiglio con porte in alluminio all'interno della nicchia posta nel terrazzo antistante la cucina e sul terrazzo adiacente la camera da letto; armadio a muro nel corridoio; arredo bagno e sanitari; impianto di allarme; messa in opera di caldaia a gas.

Le problematiche sopra rappresentate comportano una riduzione del prezzo di complessivi euro 8.400,00.

Lotto	Piano	Sub	Descrizione	Mq (rilevati)	Mq (da progetto)	Coefficiente di ragguaglio	Mq Commerciali	€/Mq	Valore	Detrazione	Valore Finale
B2	1	25	appartamento	84,10	/	1,00	84,10	1300,00	109.330,00 €	8.400,00 €	107.190,00 €
			terrazzi	16,05	/	0,30	4,82	1300,00	6.260,00 €		5.135,00 €
			cantina	15,80	/	0,25	3,95	1300,00	5.135,00 €		12.220,00 €
	S1	77	box	/	18,80	0,50	9,40	1300,00	12.220,00 €		TOTALE 124.545,00 €

L'appartamento compreso di cantina e di box auto assume, a seguito delle sopra riportate detrazioni il valore di **€ 124.545,00**.



RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

- Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

Trattandosi di alloggi, cantine e garages ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esiste la possibilità di vendere in tre diversi lotti gli immobili raggruppati sotto la sigla "EDIFICIO B1" ed in un lotto quello raggruppati sotto la sigla "EDIFICIO B2".

In questa ipotesi ogni lotto sarà composto da un alloggio, una cantina ed un garage organizzati secondo il seguente schema:

EDIFICIO B1 (IPOTESI 1)

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 22	24	A	quarto	appartamento	61,30
			quarto	soffitta	45,75
			quarto	terrazzi	43,20
			interrato	cantina	10,35
	75	A	interrato	box auto	17,25

lotto 23	33	B	terzo	appartamento	58,40
			terzo	terrazzi	12,30
			interrato	cantina	12,15
	87	B	interrato	box auto	18,30

lotto 24	57	D	terzo	appartamento	66,05
			terzo	terrazzi	10,75
			interrato	cantina	5,05
	71	D	interrato	box auto	20,05

EDIFICIO B2 (IPOTESI 1)

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 25	25	B	primo	appartamento	84,10
			primo	terrazzi	16,05
			interrato	cantina	15,80
	77	B	interrato	box auto	18,80

Nella soprastante ipotesi non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti.

Vi è, inoltre, la possibilità di procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: un solo alloggio, una sola cantina ed un solo garage. In questa nuova ipotesi da ognuno dei quattro lotti sopra elencati ne scaturiranno tre e, per regolarizzare le procedure di

vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento.

EDIFICIO B1 (IPOTESI 2)

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 22a	24	A	quarto	appartamento	61,30
			quarto	soffitta	45,75
			quarto	terrazzi	43,20
lotto 22b			interrato	cantina	10,35
lotto 22c	75	A	interrato	box auto	17,25

lotto 23a	33	B	terzo	appartamento	58,40
			terzo	terrazzi	12,30
lotto 23b			interrato	cantina	12,15
lotto 23c	87	B	interrato	box auto	18,30

lotto 24a	57	D	terzo	appartamento	66,05
			terzo	terrazzi	10,75
lotto 24b			interrato	cantina	5,05
lotto 24c	71	D	interrato	box auto	20,05

EDIFICIO B2 (IPOTESI 2)

N. lotti	Sub	Scala	Piano	Destinazione	Sup. lorda mq
lotto 25a	25	B	primo	appartamento	84,10
			primo	terrazzi	16,05
lotto 25b			interrato	cantina	15,80
lotto 25c	77	B	interrato	box auto	18,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali.

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha composto un elaborato per ogni singolo alloggio completo delle sue pertinenze che formano il "Lotto 22 ... 25". L'insieme di tutti gli elaborati è stato raccolto in un unico documento che allega alla presente quale **(doc. 21)**

Ogni elaborato contiene:

- Copia dell'elaborato planimetrico con individuazione grafica;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel seguente riepilogo sono riportati, nell'ordine, i dati richiesti dal soprastante quesito.

VENTIDUESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano quarto - scala A - int. 10 - SUB 24 con annessa cantina e con box auto SUB 75 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 24, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 3,5 vani, R.C. €. 253.06;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 75, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 25, sub 35, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 11, sub 23, sub 25 ed il corridoio di accesso;
- Box auto: sub 11, sub 74, sub 76 e corsia di accesso e manovra.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala A, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 61.30 circa (ampliato mediante l'annessione di parti di soffitte per rispettivi mq 45.75 circa) e dei terrazzi mq 43.20 circa;
- Cantina mq 10.35 circa*;
- Box auto mq 17.25 circa.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	117.272,40 €
IPOTESI 2	appartamento	104.714,40 €
	cantina	2.898,00 €
	box	9.660,00 €

VENTITREESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano terzo - scala B - int. 8 - SUB 33 con annessa cantina e con box auto SUB 87 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di alloggio, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo alloggio, sola cantina e solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 33, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,0 vani, R.C. €. 289.22;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 87, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 32, sub 34, sub 23, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 32, sub 34, sub 13 e corridoio di accesso;
- Box auto: sub 86, sub 88, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 58.40 circa e dei terrazzi mq 12.30 circa;
- Cantina mq 12.15 circa*;
- Box auto mq 18.30 circa*.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	94.361,00 €
IPOTESI 2	appartamento	78.517,00 €
	cantina	3.949,00 €
	Box	11.895,00 €

VENTIQUATTRESIMO LOTTO

Tipo di immobile:

- Appartamento piano terzo - scala D - int. 9 - SUB 57 con annessa cantina e con box auto SUB 71 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 387 sub 57, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 4,5 vani, R.C. €. 325.37;
- Box auto foglio 20, part. n. 387 sub 71, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 17 mq, R.C. €. 56.19.

Confini:

- Appartamento: sub 44, sub 56, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa;
- Cantina: sub 56, sub 58, corridoio di accesso e corte comune;
- Box auto: sub 7, corsia di accesso e manovra e corte comune per due lati.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala D, composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 66.05 circa e dei terrazzi mq 10.75 circa;
- Cantina mq 5.05 circa;
- Box auto mq 20.05 circa*.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	102.132,00 €
IPOTESI 2	appartamento	87.458,00 €
	cantina	1.641,00 €
	box	13.033,00 €

VENTICINQUESIMO LOTTO**Tipo di immobile:**

- Appartamento piano primo - scala B - int. 1 - SUB 25 con annessa cantina e con box auto SUB 77 entrambi al piano interrato

Eventuale suddivisione in lotti o quote ideali:

Trattandosi di appartamento, cantina e box auto ciascuno dei quali con tipologia ben definita, esistono due possibilità di vendita:

- Ipotesi 1, lotto composto da alloggio, cantina e box auto (non sono necessarie variazioni catastali in quanto è possibile operare secondo quanto già in atti).
- Ipotesi 2, procedere con la vendita di ogni singola unità immobiliare: solo appartamento, solo cantina o solo box auto (per regolarizzare le procedure di vendita, sarà necessario effettuare un aggiornamento della situazione catastale mediante frazionamento).

Ubicazione:

- Detto immobile è ubicato a valle del centro abitato di Palestrina (RM), alla Via Prenestina Nuova snc, in località Muracciola/Bocca Piana.

Dati catastali attuali:

- Appartamento e cantina foglio 20, part. n. 388 sub 25, via Prenestina Nuova snc, Cat. A/2, Classe 2, 5,5 vani, R.C. €. 397.67;
- Box auto foglio 20, part. n. 388 sub 77, via Prenestina Nuova snc, Cat. C/6, Classe 5, 18 mq, R.C. €. 59.50.

Confini:

- Appartamento: sub 26, sub 38, vano scala e corte in proiezione del fabbricato di proprietà della Cooperativa per due lati;
- Cantina: sub 13, sub 26, sub 88, sub 89, corridoio di accesso e corte comune;
- Box auto: sub 76, sub 78, corsia di accesso e manovra e corridoio di accesso alle cantine.

Provenienza del bene:

- Atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Palestrina in data 28 novembre 2007 rep. 2521, atto poi integrato in data 16 giugno 2008 e rettificato in data 09 luglio 2008.

Descrizione:

- Appartamento, con accesso dal vano scala B, composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni oltre disimpegno e terrazzi a livello.

Superficie complessiva lorda:

- Appartamento mq 84.10 circa e dei terrazzi mq 16.05 circa;
- Cantina mq 15.80 circa;
- Box auto mq 18.80 circa*.

Valore del cespite risultante dalla stima:

IPOTESI 1	Appartamento, cantina e box auto	124.545,00 €
IPOTESI 2	appartamento	107.190,00 €
	cantina	5.135,00 €
	box	12.220,00 €



Arch. Ignazio BRUNI

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Verifiche le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori e predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri domande giudiziali e sentenze).

In risposta al soprastante quesito il sottoscritto ha acquisito dalla Dottoressa Angela Massara Notaio in Scalea una apposita relazione che allega alla presente quale (**doc. 22**).

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Amantea 27.11.2023

Il Tecnico.

arch. Ignazio BRUNI

**Giudice di pace di Paola**

Ufficio Asseverazioni Perizie Stragiudiziali e Traduzioni Giurate

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA**STRAGIUDIZIALE**R.G.V.G. 1604 nr. 2023 Cron. Nr. 194/23L'anno 2023 il 27 giorno LUNEDÌ del mese di NOVEMBRE negli uffici del Tribunale di Paola, avanti al sottoscrittoFunzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Signor [cognome] BRUNI [nome] IGNAZIOnato il 14-06-1955 a AMANTEA Prov. CS codice fiscale BRNGNZ55H14A253Ua AMANTEA Prov. CS residente invia CATALIMITI 21 identificato condocumento CARTA IDENTITA' numero CA81467BW rilasciatoda COMUNE DI AMANTEA in data 31-07-2018 il qualeribadisce la perizia che precede, da lui redatta e firmata in data 27.11.2023nell'interesse di MIN. IMPR. E MADE IN ITALY, dichiara di ☐ essere,oppure di ☒ non essere iscritto negli Albi Speciali di Tribunale chiede, nella qualità di perito, di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi e per gli effetti dell'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento di rito pronunciando la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Il Funzionario Giudiziario



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®