

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovannelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.566,00	18

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Giovannelli Marco, con studio in Via San Vito, 5 - 00029 - Vicovaro (RM), email giovannelli.m@gmail.com; giovannelli@studiotecnicooggm.it, PEC marco.giovannelli@geopec.it, Tel. 334 3914152, Fax 0774 010612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE: IN SEGUITO AD UN'INDAGINE SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA È RISULTATO CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA È SITUATO IN PALESTRINA IN VIA COLLE GIRELLO N. 66, IL QUALE RISULTA AL CATASTO FABBRICATI SUDDIVISO IN, F.24 PART.1223 SUB.1 IL TERRENO, F.24 PART.1223 SUB.2 IL FABBRICATO E F.24 PART.1223 SUB.3 IL MAGAZZINO. IL FABBRICATO FA PARTE DELLA CATEGORIA A4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE), INVECE IL MAGAZZINO È NELLA CATEGORIA C2 (MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' STATO REDATTO L'ATTO NOTARILE DAL NOTAIO MAURIZIO LUNETTA, NOTAIO IN SAN GIUSEPPE JATO (PA), LA DOCUMENTAZIONE APPARE COMPLETA.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE I QUALI ABITAZIONE E MAGAZZINO ESSENDO SITUATI SULLA CORTE DEL SUB. 1 RISULTA CONFINANTE: A NORD CON UN'ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, A EST CON UN PARCO, A SUD CON UNA STRADINA DI COLLEGAMENTO SU VIA COLLE GIRELLO, A OVEST CON UN'ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, A NORD-OVEST CON UN'ALTRA PROPRIETÀ ABITATI.

LO STATO DI FATTO DEI CONFINI NON RISULTA CONFORME AI CONFINI ILLUSTRATI NEGLI ATTI.

I CONFINI SULLA MAPPA CATASTALE RISULTANO ESSERE: A NORD ED EST CON UN PARCO, A SUD CON UNA STRADINA DI COLLEGAMENTO SU VIA COLLE GIRELLO, A OVEST CON UN'ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, A NORD-OVEST CON UN'ALTRA PROPRIETÀ ABITATI.

LA CONSISTENZA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO NON RISULTA CONGRUA POICHE' APPARE INGLOBARE PORZIONE DELLA LIMITROFA PARTICELLA. SI CONSIGLIA AZIONE DI RICONFINAZIONE PER PORRE IN ESSERE NUOVAMENTE LA DIVIDENTE MANCANTE.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	40,80 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,30 m	TERRA
Abitazione	35,15 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	2,85 m	PRIMO
Cantina	7,00 mq	14,25 mq	0,20	2,85 mq	2,00 m	INTERRATO
Giardino	444,00 mq	444,00 mq	0,1	44,40 mq	0,00 m	TERRA

Totale superficie convenzionale:	161,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	161,45 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN VIA COLLE GIRELLO N.66 E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U AL FOGLIO 24 PARTICELLA 1223 SUBALTERNO 2 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 4 VANI. L'IMMOBILE OGGETTO E COMPOSTO DA DUE PIANI FUORI TERRA, AL PIANO TERRA SONO PRESENTI UN BAGNO, UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURE E DELLE SCALE COLLEGANTI AL PIANO PRIMO, INVECE AL PIANO PRIMO CI SONO DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN PICCOLO BALCONE.

IL MAGAZZINO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN VIA COLLE GIRELLO N.66 E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 24 PARTICELLA 1223 SUBALTERNO 3 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 12 MQ. IL MAGAZZINO OGGETTO E COMPOSTO DA UN PIANO RIALZATO ED UN PIANO INTERRATO NON ACCATASTATO.

NON VERRANNO TENUTE IN CONSIDERAZIONE LE SUPERFICI DEGLI IMMOBILI E DELLE PORZIONI DI IMMOBILI DA DEMOLIRE CHE RISULTANO ESSERE :

- IL PORTICO ADIACENTE L'IMMOBILE USO ABITATIVO;
- L'AMPLIAMENTO REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO CONSISTENTE NEL BAGNO E NEL NUOVO INGRESSO DELL'IMMOBILE;
- LA CANTINA OGGETTO DI CONDONO MA NON CONDONABILE AI SENSI DELLA L. 326/2003 EL.R. 12/2004 ANCHE IN VIRTU' DI CONSOLIDATA GIURISPRUDENZA CHE INIBISCE IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA IN PRESENZA DI IMMOBILI ABUSIVI REALIZZATI IN ZONE VINCOLATE E PER I QUALI SIA STATA RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 326/2003 E L.R. 12/2004. (CFR. SENTENZA NR. 2748/2024 CONSIGLIO DI STATO VI SEZIONE ; SENTENZA 1707/2024 CONSIGLIO DI STATO IV SEZIONE; T.A.R. LAZIO SENTENZA 2035/2024 II SEZIONE)

RISULTA ESSERE TENUTA IN CONSIDERAZIONE LA CANTINA (GROTTA) POSTA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DELLA MAGAZZINO. NON E' STATO POSSIBILE ACCERTARNE LA PREESISTENZA SULLE PLANIMETRIE INSERITE NEL PROGETTO ALLEGATO AL CONDONO SOPRACITATO. DA ALCUNE FOTO ALLEGATE ALLA DOMANDA DI CONDONO APPARE ESISTENTE L'INGRESSO DI TALE PORZIONE DI IMMOBILE.

PER CORTE ESTERNA (GIARDINO) VIENE CONTEGGIATA L'EFFETTIVA CONSISTENZA DERIVANTE DA VISURA CATASTALE DECURATATA DELLA SUPERFICIE COPERTA DELL'IMMOBILE DA LEGITTIMARE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2005 al 10/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1 Categoria T

Dal 20/07/2005 al 10/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3 Categoria C2 Cl.06 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 20/07/2005 al 10/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2 Categoria A4 Cl.03, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano T-1
Dal 10/11/2005 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1 Categoria T
Dal 10/11/2005 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3 Categoria C2 Cl.06 Superficie catastale 12 mq Rendita € 21,69 Piano T

Dal 10/11/2005 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2 Categoria A4 Cl.03, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano T-1
Dal 28/07/2006 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3 Categoria C2 Cl.06 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 28/07/2006 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2 Categoria A4 Cl.03, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano T-1
Dal 27/10/2009 al 26/11/2009	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2 Categoria A4 Cl.03, Cons. 4 vani Rendita € 202,45

Dal 26/11/2009 al 20/05/2024

Piano T-1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1
Categoria T

Dal 26/11/2009 al 20/05/2024

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3
Categoria C2
Cl.06
Superficie catastale 12 mq
Rendita € 21,69
Piano T

Dal 26/11/2009 al 20/05/2024

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2
Categoria A4
Cl.03, Cons. 4 vani
Rendita € 202,45
Piano T-1

Dal 27/10/2010 al 20/05/2024

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2
Categoria A4
Cl.03, Cons. 4 vani
Rendita € 202,45





GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEFINITIVI DEL FABBRICATO SONO F. 24 PART. 1223 SUB. 1-2-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1223	1		T						
	24	1223	2		A4	03	4 vani		202,45 €	T-1	
	24	1223	3		C2	06		12 mq	21,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN VIA COLLE GIRELLO N.66 E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U AL FOGLIO 24 PARTICELLA 1223 SUBALTERNO 2 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 4 VANI. L'IMMOBILE OGGETTO E COMPOSTO DA DUE PIANI FUORI TERRA, AL PIANO TERRA SONO PRESENTI UN BAGNO, UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURE E DELLE SCALE COLLEGANTI AL PIANO PRIMO, INVECE AL PIANO PRIMO CI SONO DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UN PICCOLO BALCONE.

IL MAGAZZINO OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE SITUATA IN VIA COLLE GIRELLO N.66 E ACCATASTATO PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 24 PARTICELLA 1223 SUBALTERNO 3 CON UNA CONSISTENZA CATASTALE DI 12 MQ. IL MAGAZZINO OGGETTO E COMPOSTO DA UN PIANO RIALZATO ED UN PIANO INTERRATO NON ACCATASTATO.

LA PARTICELLA OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NELLO STRALCIO CATASTE FOGLIO 24 PARTICELLA 1223 SUBALTERNO 1 DEL N.C.E.U. HA UNA CONFORMAZIONE ED UNA SUPERFICIE PIÙ PICCOLA RISPETTO ALLO STATO DI FATTO, LA PORZIONE IN ECCESSO FA PARTE DELLA PARTICELLA LIMITROFA DI PROPRIETÀ COMUNALE, SI CONSIGLIA UN'AZIONE DI RICONFINAZIONE PER RISTABILIRE I CONFINI ILLUSTRATI NEI VARI DOCUMENTI IN NOSTRO POSSESSO.

SULLE PLANIMETRIE CATASTALI CI SONO VARIE INCOGRUENZE TRA LE PLANIMETRIE PRIMA DELLA DOMANDA DI CONDONO E POST DOMANDA DI CONDONO.

LE SEGUENTI INCONGRUENZE SONO:

- AL PIANO TERRA E STATO REALIZZATO UN AMPLIAMENTO PER INTRODURRE UN BAGNO ED UN INGRESSO;
- L'INGRESSO DELL'IMMOBILE E STATA E STATO SPOSTATO DALLA ZONA EST ALLA ZONA SUD;
- COSTRUZIONE DI UN PORTICO AL DI SOPRA DELL'INGRESSO DELL'IMMOBILE;
- E STATA DEMOLITA LA SCALA CHE PERMETTEVA L'INGRESSO AL PIANO PRIMO PER RICOSTRUIRLA INTERNAMENTE MANTENENDO IL PIANEROTTOLO DELLA SCALA ORIGINALE CHE E' DIVENUTO BALCONE DEL PIANO PRIMO.

STATO CONSERVATIVO

IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN BUON STATO CONSERVATIVO, MOSTRA SEGNI DI TRASCURATEZZA, CON LA SUA TINTEGGIATURA ESTERNA SBIADITA E SCROSTATA, RIVELANDO IL CEMENTO SOTTOSTANTE. LE PARETI INTERNE EMANANO UN ODORE UMIDO E MUFFATO, CON MACCHIE SCURE CHE SI ESTENDONO LUNGO GLI ANGOLI E SUL SOFFITTO. IL MAGAZZINO NON RISULTA ESSERE IN BUON STATO, COSTRUITO IN MATTONI SENZA RIVESTIMENTI ESTERNI O INTERNI, LE PARETI MOSTRANO DETERIORAMENTO CON SEGNI EVIDENTI DI SCROSTATURA E CREPE. IL PAVIMENTO NEL PIANO SOTTERRANEO, È CONTAMINATO DA RUGGINE E FANGO, SUGGERENDO POSSIBILI INFILTRAZIONI D'ACQUA E PROBLEMI DI DRENAGGIO.

PARTI COMUNI

IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON POSSIEDE PARTI COMUNI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON PRESENTA SERVITU', CENSO, LIVELLO O USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE I QUALI ABITAZIONE E MAGAZZINO ESSENDO SITUATI SULLA CORTE DEL SUB. 1 RISULTA CONFINANTE: A NORD UN'ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, A EST CON UN PARCO, A SUD CON UNA STRADINA DI COLLEGAMENTO SU VIA COLLE GIRELLO, A OVEST CON UN'ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE, A NORD-OVEST CON UN'ALTRA PROPRIETÀ ABITATIVA.

L'ALTEZZA INTERNA UTILE AL PIANO TERRA È VARIA, NEL PIANO PRIMO SONO PRESENTI VARIE ALTEZZE PER OGNI STANZA VISTA LA PRESENZA DELL'INCLINAZIONE DEL TETTO, PERTANTO SI INVIANO IN ALLEGATO LE PLANIMETRIE ATTUALI PER MAGGIOR CHIAREZZA, MENTRE L'ALTEZZA IL MAGAZZINO E LA CANTINA INTERRATA HANNO VARIE ALTEZZE.

LA COPERTURA È COSTITUITA DA UNA FALDA IN LEGNO CON COPPI.

IL RIVESTIMENTO ESTERNO È RIFINITO IN TINTA ARANCIONE, MENTRE LE MURATURE INTERNE SONO RIFINITE IN TINTA DI VARI COLORI A SECONDA DELLA LOCAZIONE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA CONSISTE IN PIASTRELLE.

GLI INFISSI FINESTRATI ESTERNI SONO COMPOSTI IN ACCIAIO CON FINITURE IN LEGNO CON PERSIANE IN ACCIAIO, MENTRE IL PORTONE D'INGRESSO È IN LEGNO, E GLI INFISSI INTERNI SONO COMPORTI IN LEGNO SCURO O ACCIAIO.

ESSENDO IL FABBRICATO OGGETTO UNA SOLA UNITÀ ABITATIVA, L'ACCESSO AL PIANO PRIMO CONSISTE IN UNA SCALA INTERNA SITUATA NEL DISIMPEGNO DEL PIANO TERRA CHE SI COLLEGA AL DISIMPEGNO DEL PIANO PRIMO.

IL MAGAZZINO HA UNA COPERTURA DI DUE FALDE IN LEGNO E COPPI.

IL RIVESTIMENTO ESTERNO È RIFINITO CON DELL'INTONACO ALLA BASE, MENTRE LE MURATURE INTERNE SONO STATE REALIZZATE IN BLOCCHI DI TUFO. LA PAVIMENTAZIONE È IN CEMENTO. IL RIVESTIMENTO INTERNO DELLA CANTINA INTERRATA È IN MATTONATO CON LA PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DEBITORE

, E
, RESIDENTE IN

PROVENIENZE VENTENNALI

LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PROCEDURA RISULTANO PIGNORATE IN DANNO DELLE PARTI ESECUTATE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN CAPO A CIASCUNO DEI CONIUGI E, QUINDI, PER L'INTERO (1/1).

GLI ESECUTATI, NELLO STATO CIVILE DI CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, HANNO ACQUISTATO IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE DEI SIGNORI IN DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/11/2009 A FIRMA DEL NOTAIO GIUSEPPE VALENTE DI PALESTRINA, REP. N. 127708 E RACC. N. 37731, REGISTRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PALESTRINA IN DATA 30/11/2009 AL N. 3401 SERIE 3T E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 IN DATA 1/12/2009 AI NN. REG.GEN. 76441 E REG. PART. 39661.

AI SIGNORI

IL COMPENDIO ERA PERVENUTO DAI SIGNORI

GIUSTO ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO LOREDANA BOCCA DI PALESTRINA DEL 1/11/2005 REP. 13296/8603 REGISTRATO IN PALESTRINA AL N. 2470 E TRASCRITTO A ROMA 2 L'11/05/2005 AL N.42958 DI FORMALITÀ.

AI PREDETTI DANTI CAUSA, IL TERRENO SUI CUI SONO STATI EDIFICATI GLI IMMOBILI IN PALESTRINA IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 712, CON PORZIONE DI FABBRICATO RURALE DI CUI ALLA PARTICELLA 711, ERA PERVENUTA PER LA QUOTA PARI A 1/3 CIASCUNO DI PIENA PROPRIETÀ,

GIUSTO ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA DEL 27/10/1975 IN NOTAR RAFFAELE GOLIA IN PALESTRINA (RM), TRASCRITTO IL 15/11/1975 AI NN. 21869/17634, DA POTERE DELLA SIGNORA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

LE RISULTANZE RELATIVE ALLE RICERCHE IPOTECARIE SONO EFFETTUATE PRESSO I PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI E QUELLE SOGGETTE A CANCELLAZIONE POST AGGIUDIAZIONE RELATIVE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE SONO:

ISCRIZIONE del 16/04/2008 - Registro Particolare 5036 Registro Generale 23213
Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 2803/1412 del 21/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 01/12/2009 - Registro Particolare 23824 Registro Generale 76442
Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 127709/37732 del 26/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 39789 Registro Generale 55650
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2745 del 09/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, È STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, IN RIFERIMENTO A CIÒ LE DOCUMENTAZIONI URBANISTICHE E PLANIMETRICHE RISULTANO INESISTENTI, PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO:

- 1) AL PIANO TERRA È STATO FATTO UN AMPLIAMENTO PER INTRODURRE UN BAGNO;
- 2) L'INGRESSO DELL'IMMOBILE È STATO E STATO SPOSTATO DALLA ZONA EST ALLA ZONA SUD;
- 3) COSTRUZIONE DI UN PORTICO AL DI SOPRA DELL'INGRESSO DELL'IMMOBILE;
- 4) AL PIANO SUPERIORE C'È UNA VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA;
- 5) LA CAMERA DI DESTRA È STATA AMPLIATA TOGLIENDO IL DISIMPEGNO CHE PORTAVA AL BALCONE;
- 6) IL BAGNO È STATO AMPLIATO VERSO LA CAMERA DI SINISTRA STRAVOLGENDO LA GEOMETRIA DI ESSO;

IL MAGAZZINO OGGETTO DI CONDONO MA NON CONDONABILE AI SENSI DELLA L. 326/2003 EL.R. 12/2004 ANCHE IN VIRTU' DI CONSOLIDATA GIURISPRUDENZA CHE INIBISCE IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA IN PRESENZA DI IMMOBILI ABUSIVI REALIZZATI IN ZONE VINCOLATE E PER I QUALI SIA

ASTE GIUDIZIARIE

STATA RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 326/2003 E L.R. 12/2004. (CFR. SENTENZA NR. 2748/2024 CONSIGLIO DI STATO VI SEZIONE ; SENTENZA 1707/2024 CONSIGLIO DI STATO IV SEZIONE; T.A.R. LAZIO SENTENZA 2035/2024 II SEZIONE)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

IN RELAZIONE ALLA PORZIONE IMMOBILIARE ABITATIVA OGGETTO DI PERIZIA SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA ESSERE SOGGETTO AD UNA DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE n° 326/2003.

L'IMMOBILE DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE SOGGETTO A NESSUN VINCOLO DEL D.LGS 42/2004.

L'IMMOBILE MAGGIORE RISULTA OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO PER IL SOLO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN TIPOLOGIA DI CONDONO CONGRUA CON L'ASSETTO VINCOLISTICO DELL'IMMOBILE.

PER QUANTO CONCERNE IL MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRENO OGGETTO DI PERIZIA SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

IL MAGAZZINO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA ESSERE SOGGETTO AD UNA DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE n° 326/2003.

IL MAGAZZINO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE SOGGETTO A NESSUN VINCOLO DEL D.LGS 42/2004. MA POICHE' SOGGETTO A VINCOLO IDROGEOLOGICO EX R.D.L. 3267/1923 NON APPARE CONCEDIBILE LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 326/2003 E L.R. 12/2004. (CFR. SENTENZA NR. 2748/2024 CONSIGLIO DI STATO VI SEZIONE ; SENTENZA 1707/2024 CONSIGLIO DI STATO IV SEZIONE; T.A.R. LAZIO SENTENZA 2035/2024 II SEZIONE).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON PRESENTE VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO NON RISULTA ESSERE DI NATURA CONDOMINIALE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE: IN SEGUITO AD UN'INDAGINE SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA È RISULTATO CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA È SITUATO IN PALESTRINA IN VIA COLLE GIRELLO N. 66, IL QUALE RISULTA AL CATASTO FABBRICATI SUDDIVISO IN, F.24 PART.1223 SUB.1 IL TERRENO, F.24 PART.1223 SUB.2 IL FABBRICATO E F.24 PART.1223 SUB.3 IL MAGAZZINO. IL FABBRICATO FA PARTE DELLA CATEGORIA A4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE), INVECE IL MAGAZZINO È NELLA CATEGORIA C2 (MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1, Categoria T - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 163.500,00

IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

IN SEGUITO A RICERCHE TRAMITE LA BANCA DATI DELL'OMI SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE È STATO CONSTATATO CHE IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DELL'AREA SI AGGIRA DA UN MINIMO DI 800 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1200 €/MQ.

PROCEDENDO PER COMPARAZIONE IMMOBILIARE SONO STATI INDIVIDUATI 3 IMMOBILI SIMILI DI CUI:

UNA VILLA UNIFAMILIARE IN VIA MOLELLA N. S.C.N. NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE È DI € 169.000 CON SUPERFICIE 120 mq E CHE CONSISTE IN UNA VILLA A DUE PIANI, COMPOSTO DA UN SALOTTO, DUE CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, SALA DA PRANZO CON ANGOLO COTTURA, UN

BALCONE, UNA CORTE PRIVATA ED UNA CANTINA PER UN VALORE UNITARIO DI € 169.000 / 120 mq = 1.408,33 €/mq;

UNA VILLA UNIFAMILIARE IN VIA PEDEMONTANA N. S.C.N. NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE È DI € 214.000 CON SUPERFICIE 200 mq E CHE CONSISTE IN UNA VILLA A DUE PIANI, COMPOSTO DA UN SALOTTO, UNA SALA DA PRANZO, QUATTRO CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UNA CUCINA, UN BALCONE, UNA CORTE PRIVATA ED UNA CANTINA, PER UN VALORE UNITARIO DI € 214.000 / 200 mq = 1.070,00 €/mq;

ED UNA VILLA UNIFAMILIARE IN VIA LORETO N. 34 NEL CENTRO DI PALESTRINA IL CUI VALORE È DI € 149.000 CON SUPERFICIE 145 mq E CHE CONSISTE IN UNA VILLA A DUE PIANI, COMPOSTO DUE SALOTTI, QUATTRO CAMERE DA LETTO, DUE BAGNI, UNA CUCINA, UNA VERANDA, UNA CORTE PRIVATA ED UNA CANTINA, PER UN VALORE UNITARIO DI € 149.000 / 145 mq = 1.027,58 €/mq.

LA MEDIA DEI VALORI UNITARI APPARE ESSERE DI $(1.408,33 + 1.070,00 + 1.027,58) / 3 = 1.168,63$ €/mq.

QUINDI SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE UNITARIO DI 1.200 €/mq.

PERTANTO, IL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE, QUOTA IN VENDITA INCLUSA, È DI € 193.740,00.

IN RELAZIONE A CIÒ L'IMMOBILE PRESENTA UNA DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N° 326/2003. IN SEGUITO L'IMMOBILE OGGETTO HA SUBITO UN AMPLIAMENTO AL PIANO TERRA, COMPREDENTE L'AGGIUNTA DI UN BAGNO E DI UN PORTICO. AL PIANO PRIMO, SI È PROCEDUTO A UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI IN ASSENZA DI TITOLI ABILITATIVI.

PERTANTO SI DETRAGGONO € 10.000 DAL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO VISTO LA DEMOLIZIONE DEL BAGNO E DEL PORTICO, PIÙ € 2.500 PER ONORARI DEL TECNICO PER LA CHIUSURA DELLA DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N° 326/2003 DELL'INTERO IMMOBILE CHE RISULTA ESSERE QUINDI DI € 181.740,00.

INOLTRE, SI DECURTA IL 10% DI TALE VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DEI VIZI COME SEGNALETO NEL PROVVEDIMENTO DI NOMINA, PERTANTO IL TOTALE DEL VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE RISULTA ESSERE QUINDI DI € 163.566,00.

SI PRECISA INOLTRE CHE IL VALORE TOTALE DELLA SOLA PORZIONE IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RISULTA ESSERE DI € 163.500,00.

IN ALLEGATO GLI ANNUNCI IMMOBILIARI DEGLI IMMOBILI SELEZIONATI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1	161,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 193.740,00	100,00%	€ 163.500,00
Valore di stima:					€ 163.500,00

Valore di stima: € 163.566,00

Valore finale di stima: € 163.566,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IN RELAZIONE AL QUESITO SI SOTTOLINEA LA POSSIBILITÀ DI CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA DI CONDONO EDILIZIO SOLTANTO PER PORZIONE DELL'IMMOBILE ORIGINALE MENTRE PER GLI INTERVENTI CONCERNENTI LA REALIZZAZIONE DEL MAGAZZINO ESTERNO DIVIENE NECESSARIA LA DEMOLIZIONE PER NON APPLICABILITÀ DELLA NORMATIVA EX L. 326/2003 L.R. 12/2004 PER PRESENZA DI UN VINCOLO IDROGEOLOGICO.

SONO PRESENTI ULTERIORI LAVORAZIONI GIÀ ESPlicitATE NELLA PRESENTE RELAZIONE E SOGGETTE A DEMOLIZIONE PER PORRE IN ESSERE ALLINEAMENTO DELLO STATO URBANISTICO.

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.

Vicovaro, li 27/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giovannelli Marco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1
IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE: IN SEGUITO AD UN'INDAGINE SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA È RISULTATO CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA È SITUATO IN PALESTRINA IN VIA COLLE GIRELLO N. 66, IL QUALE RISULTA AL CATASTO FABBRICATI SUDDIVISO IN, F.24 PART.1223 SUB.1 IL TERRENO, F.24 PART.1223 SUB.2 IL FABBRICATO E F.24 PART.1223 SUB.3 IL MAGAZZINO. IL FABBRICATO FA PARTE DELLA CATEGORIA A4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE), INVECE IL MAGAZZINO È NELLA CATEGORIA C2 (MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1, Categoria T - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE, È STATO EDIFICATO IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, IN RIFERIMENTO A CIÒ LE DOCUMENTAZIONI URBANISTICHE E PLANIMETRICHE RISULTANO INESISTENTI, PERTANTO PER LA CORRETTA VALUTAZIONE E PROSEGUIMENTO DI TALE PERIZIA VERRANNO PRESI IN CONSIDERAZIONE LE DOCUMENTAZIONI E PLANIMETRICHE CATASTALI AI SENSI DELL'ART. 9-BIS DPR 380/01. IN RELAZIONE A QUESTA FATTISPECIE SI SEGNALENO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO DI FATTO: 1) AL PIANO TERRA È STATO FATTO UN AMPLIAMENTO PER INTRODURRE UN BAGNO; 2) L'INGRESSO DELL'IMMOBILE È STATA E STATO SPOSTATO DALLA ZONA EST ALLA ZONA SUD; 3) COSTRUZIONE DI UN PORTICO AL DI SOPRA DELL'INGRESSO DELL'IMMOBILE; 4) AL PIANO SUPERIORE C'È UNA VARIAZIONE DELLA PLANIMETRIA; 5) LA CAMERA DI DESTRA È STATA AMPLIATA TOGLIENDO IL DISIMPEGNO CHE PORTAVA AL BALCONE; 6) IL BAGNO È STATO AMPLIATO VERSO LA CAMERA DI SINISTRA STRAVOLGENDO LA GEOMETRIA DI ESSO; IL MAGAZZINO OGGETTO DI CONDONO MA NON CONDONABILE AI SENSI DELLA L. 326/2003 EL.R. 12/2004 ANCHE IN VIRTÙ' DI CONSOLIDATA GIURISPRUDENZA CHE INIBISCE IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA IN PRESENZA DI IMMOBILI ABUSIVI REALIZZATI IN ZONE VINCOLATE E PER I QUALI SIA STATA RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 326/2003 E L.R. 12/2004. (CFR. SENTENZA NR. 2748/2024 CONSIGLIO DI STATO VI SEZIONE ; SENTENZA 1707/2024 CONSIGLIO DI STATO IV SEZIONE; T.A.R. LAZIO SENTENZA 2035/2024 II SEZIONE)

Prezzo base d'asta: € 163.566,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.566,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via Colle Girello N.66, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 1, Categoria T - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 24, Part. 1223, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	161,45 mq
Stato conservativo:	IL BENE DELLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE IN BUON STATO CONSERVATIVO, MOSTRA SEGNI DI TRASCURATEZZA, CON LA SUA TINTEGGIATURA ESTERNA SBIADITA E SCROSTATA, RIVELANDO IL CEMENTO SOTTOSTANTE. LE PARETI INTERNE EMANANO UN ODORE UMIDO E MUFFATO, CON MACCHIE SCURE CHE SI ESTENDONO LUNGO GLI ANGOLI E SUL SOFFITTO. IL MAGAZZINO NON RISULTA ESSERE IN BUON STATO, COSTRUITO IN MATTONI SENZA RIVESTIMENTI ESTERNI O INTERNI, LE PARETI MOSTRANO DETERIORAMENTO CON SEGNI EVIDENTI DI SCROSTATURA E CREPE. IL PAVIMENTO NEL PIANO SOTTERRANEO, È CONTAMINATO DA RUGGINE E FANGO, SUGGERENDO POSSIBILI INFILTRAZIONI D'ACQUA E PROBLEMI DI DRENAGGIO.		
Descrizione:	IN RELAZIONE AL SEGUENTE QUESITO SI SEGNALE QUANTO SEGUE: IN SEGUITO AD UN'INDAGINE SUL SITO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA È RISULTATO CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA È SITUATO IN PALESTRINA IN VIA COLLE GIRELLO N. 66, IL QUALE RISULTA AL CATASTO FABBRICATI SUDDIVISO IN, F.24 PART.1223 SUB.1 IL TERRENO, F.24 PART.1223 SUB.2 IL FABBRICATO E F.24 PART.1223 SUB.3 IL MAGAZZINO. IL FABBRICATO FA PARTE DELLA CATEGORIA A4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE), INVECE IL MAGAZZINO È NELLA CATEGORIA C2 (MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE OGGETTO DELLA SEGUENTE PERIZIA IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DEBITORE C.F. .C.F.		