

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2021 del R.G.E.

promossa da

RED SEA SPV S.R.L.,

Codice fiscale: 04938320266

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14



Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Lotto 3	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.090,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.400,00	27
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 109.890,00	28



INCARICO

In data 28/12/2021, il sottoscritto Ing. Sciarra Paolo, con studio in Via Decima Strada, 6 - 00060 - Castelnuovo di Porto (RM), email paosci@gmail.com, PEC paolo.sciarra@ingpec.eu, Tel. 338 8377096, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), PIANO S1

Appartamento posto al piano S1, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e disimpegno, della superficie lorda complessiva di circa mq 109, in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.

L'immobile presenta nell'area antistante l'ingresso una tettoia in legno chiusa da tre lati, con il quarto adiacente il fabbricato, la debitrice esecutata ha fatto presente che la stessa è stata realizzata senza alcun titolo edilizio. VA COMUNQUE EVIDENZIATO CHE TALE TETTOIA RISULTA REALIZZATA SUL SEDIME DELLA PARTICELLA N. 1241, PARTICELLA DEL TUTTO ESTRANEA AL PIGNORAMENTO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), PIANO T

Immobile indipendente posto al piano terra, composto da due vani ed un bagno, della superficie lorda complessiva di circa mq 35, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione. l'immobile seppur



dotato degli ordinari impianti tecnici, gli stessi si trovano in pessime condizioni. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato e l'edificazione è risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'immobile si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), PIANO 1

Appartamento posto al piano sottotetto, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno, balcone e terrazzo a livello, della superficie lorda complessiva di circa mq 111, in buone di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione del sottotetto risalente agli anni 90 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con distacco su via di Galloro, a nord-ovest con distacco su acquedotto Semplinio, a nord-est con distacco su via lago di Garda, a sud-est con distacco su proprietà Luciani

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1982 al 26/05/1982		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 0,64 Piano T
Dal 26/05/1982 al 29/10/1987		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,64 Piano T
Dal 29/10/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,64 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano S1



Dal 09/11/2015 al 25/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 400,25 Piano S1
Dal 25/08/2022 al 29/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 400,25 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	784	501		A3	2	5	109 mq	400,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in mediocri condizioni generali e abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene da via lago di Garda n. 10 attraverso un cancello che consente l'accesso ad una rampa discendente verso l'ingresso all'abitazione. Tale rampa è interna alla particella n. 1241 del foglio 42, Ente Urbano, estranea al pignoramento, per cui per accedere all'immobile occorrerà richiedere la necessaria servitù di passaggio.

Per la costituzione della servitù di passaggio per l'accesso ai fabbricati pignorati si è fatto riferimento al valore di mercato del terreno. Come è noto l'indennità spettante al proprietario del fondo servente è uguale al valore dell'area occupata con adeguata zona di rispetto, più i frutti pendenti, il valore del soprassuolo, la capitalizzazione delle imposte e gli eventuali danni recati al fondo, anche quelli derivanti dalla separazione del fondo stesso.

Tenuto conto che il valore di mercato di terreni simili in zona può essere stimato in 10,00 euro/mq e che tale valore appare opportuno sia aumentato del 50 % per tener conto di tutti gli indennizzi di cui sopra, si stabilisce



una indennità complessiva di: 15 euro/mq.

Considerato che la superficie di terreno complessiva interessata dalla servitù di passaggio è di mq 160

L'indennità complessiva spettante al proprietario del fondo servente è pari a:

- mq 160 x 15 euro/mq = Euro 2.400 (Euro duemilaquattrocento/00)

Tenuto conto che la servitù è a favore sia del lotto n. 1 che del lotto n. 2, l'indennità spettante al proprietario del fondo servente farà carico al lotto n.1 per Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile non risulta gravata da usi civici o da altri vincoli demaniali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1982		Atto autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	26/05/1982	23865	1707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari Roma 2	02/07/1982	45946	33066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1987		Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera	14/06/1987	51032	6866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	01/04/1988	12211	7603		



		Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito
Iscritto a Roma 2 il 16/10/2004
Reg. gen. 58477 - Reg. part. 14597
Importo: € 130.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/11/2007
Reg. gen. 89916 - Reg. part. 26372
Importo: € 576.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 20/11/2017
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 9613
Importo: € 144.528,82
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o Cautelare Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/06/2021
Reg. gen. 31948 - Reg. part. 22969
Formalità a carico della procedura



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.

Per la la realizzazione dell'edificio ove si trova il bene pignorato è stata rilasciata dal Comune di Palestrina la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2221 del 21.11.2000.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità/abitabilità.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato ove si trova il bene pignorato non risulta costituito in condominio

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con distacco su via di Galloro, a nord-ovest con distacco su acquedotto Semplinio, a nord-est con distacco su via lago di Garda, a sud-est con distacco su proprietà Luciani

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 0,24 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 126,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/08/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 126,53



		Piano T
--	--	---------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	784	503		A4	3	2,5	35 mq	126,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in pessime condizioni, praticamente in stato di abbandono, e abbisogna di radicali interventi di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene da via lago di Garda n. 10 attraverso un cancello che consente l'accesso ad una rampa discendente. Tale rampa è interna alla particella n. 1241 del foglio 42, Ente Urbano, estranea al pignoramento, per cui per accedere all'immobile occorrerà richiedere la necessaria servitù di passaggio.

Per la costituzione della servitù di passaggio per l'accesso ai fabbricati pignorati si è fatto riferimento al valore di mercato del terreno. Come è noto l'indennità spettante al proprietario del fondo servente è uguale al valore dell'area occupata con adeguata zona di rispetto, più i frutti pendenti, il valore del soprassuolo, la capitalizzazione delle imposte e gli eventuali danni recati al fondo, anche quelli derivanti dalla separazione del fondo stesso.

Tenuto conto che il valore di mercato di terreni simili in zona può essere stimato in 10,00 euro/mq e che tale valore appare opportuno sia aumentato del 50 % per tener conto di tutti gli indennizzi di cui sopra, si stabilisce una indennità complessiva di: 15 euro/mq.

Considerato che la superficie di terreno complessiva interessata dalla servitù di passaggio è di mq 160

L'indennità complessiva spettante al proprietario del fondo servente è pari a:

- mq 160 x 15 euro/mq = Euro 2.400 (Euro duemilaquattrocento/00)

Tenuto conto che la servitù è a favore sia del lotto n. 1 che del lotto n. 2, l'indennità spettante al proprietario del fondo servente farà carico al lotto n.2 per Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



L'area su cui sorge l'immobile non risulta gravata da usi civici o da altri vincoli demaniali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1982	[REDACTED]	Atto autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	26/05/1982	23865	1707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	02/07/1982	45946	33066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1987	[REDACTED]	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	14/06/1987	51032	6866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	01/04/1988	12211	7603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito
Iscritto a Roma 2 il 16/10/2004
Reg. gen. 58477 - Reg. part. 14597
Importo: € 130.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/11/2007
Reg. gen. 89916 - Reg. part. 26372
Importo: € 576.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 20/11/2017
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 9613
Importo: € 144.528,82
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o Cautelare Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/06/2021
Reg. gen. 31948 - Reg. part. 22969
Formalità a carico della procedura

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.

Per la la realizzazione dell'edificio è stata rilasciata dal Comune di Palestrina la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2221 del 21.11.2000.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità/abitabilità.



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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

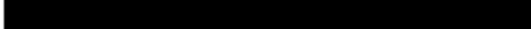
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 
- 



CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con distacco su via di Galloro, a nord-ovest con distacco su acquedotto Semplinio, a nord-est con distacco su via lago di Garda, a sud-est con distacco su proprietà Luciani

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2004 al 17/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 505 Categoria C2 Cl.4, Cons. 35 Rendita € 45,19 Piano 1
Dal 17/02/2004 al 17/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 506 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 17/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 506 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 29/08/2022		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 784, Sub. 506 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 326,66 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	784	506		A4	4	5,5	111 mq	326,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buone condizioni generali.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene da via lago di Garda n. 10 attraverso un cancello che consente l'accesso diretto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile non risulta gravata da usi civici o da altri vincoli demaniali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1982		Atto autentificato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	26/05/1982	23865	1707



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	02/07/1982	45946	33066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1987		Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	14/06/1987	51032	6866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	01/04/1988	12211	7603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura credito
Iscritto a Roma 2 il 16/10/2004
Reg. gen. 58477 - Reg. part. 14597
Importo: € 130.000,00
Formalità a carico della procedura



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/11/2007
Reg. gen. 89916 - Reg. part. 26372
Importo: € 576.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 20/11/2017
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 9613
Importo: € 144.528,82
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o Cautelare Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 09/06/2021
Reg. gen. 31948 - Reg. part. 22969
Formalità a carico della procedura

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.

Per la la realizzazione dell'edificio ove si trova il bene pignorato è stata rilasciata dal Comune di Palestrina la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2221 del 21.11.2000. Per la realizzazione della copertura a tetto dello stesso edificio è stata concessa l'Autorizzazione edilizia n. 6 del 07.02.2001, ove è erroneamente indicata la particella 70 e non la 784 per un refuso.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità/abitabilità.

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



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato ove si trova il bene pignorato non risulta costituito in condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1

Appartamento posto al piano S1, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e disimpegno, della superficie lorda complessiva di circa mq 109, in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma. L'immobile presenta nell'area antistante l'ingresso una tettoia in legno chiusa da tre lati, con il quarto adiacente il fabbricato, la debitrice esecutata ha fatto presente che la stessa è stata realizzata senza alcun titolo edilizio. VA COMUNQUE EVIDENZIATO CHE TALE TETTOIA RISULTA REALIZZATA SUL SEDIME DELLA PARTICELLA N. 1241, PARTICELLA DEL TUTTO ESTRANEA AL PIGNORAMENTO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 501, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 101.700,00

All'appartamento pignorato, ubicato nel comune di Palestrina, in adiacenza alla frazione di Carchitti, tenuto conto del mediocre stato di manutenzione in cui si trova, dei prezzi medi fornite dalle Agenzie immobiliari operanti in zona, considerate anche le quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, può essere attribuito un valore unitario di Euro 900/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1	113,00 mq	900,00 €/mq	€ 101.700,00	100,00%	€ 101.700,00
				Valore di stima:	€ 101.700,00



Valore di stima: € 98.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla servitù di passaggio a carico della particella 1241	1200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 87.090,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T

Immobile indipendente posto al piano terra, composto da due vani ed un bagno, della superficie lorda complessiva di circa mq 35, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile seppur dotato degli ordinari impianti tecnici, gli stessi si trovano in pessime condizioni. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato e l'edificazione è risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'immobile si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 503, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

All'immobile pignorato, ubicato nel comune di Palestrina, in adiacenza alla frazione di Carchitti, tenuto conto del pessimo stato di conservazione in cui si trova, dei prezzi medi fornite dalle Agenzie immobiliari operanti in zona, considerate anche le quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, può essere attribuito un valore unitario di Euro 400/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T	35,00 mq	400,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 14.000,00

Valore di stima: € 14.000,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla servitù di passaggio a carico della particella 1241	1200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 11.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1

Appartamento posto al piano sottotetto, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno, balcone e terrazzo a livello, della superficie lorda complessiva di circa mq 111, in buone di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione del sottotetto risalente agli anni 90 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 506, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 122.100,00

All'appartamento pignorato, ubicato nel comune di Palestrina, in adiacenza alla frazione di Carchitti, tenuto conto del buono stato di manutenzione in cui si trova, dei prezzi medi fornite dalle Agenzie immobiliari operanti in zona, considerate anche le quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, può essere attribuito un valore unitario di Euro 1.100/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1	111,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 122.100,00	100,00%	€ 122.100,00
Valore di stima:					€ 122.100,00

Valore di stima: € 122.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



Valore finale di stima: € 109.890,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Appare opportuno evidenziare che dalla relazione notarile risultano Iscrizioni e trascrizioni su immobili siti nel Comune di Roma che nulla hanno a che fare con gli immobili oggetto di pignoramento, infatti tali Iscrizioni e trascrizioni sono state effettuate presso il Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1 e non Roma 2.

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.

Castelnuovo di Porto, li 01/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto della mappa catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e atti di provenienza
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria e Autorizzazione edilizia
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Ortofoto - Foto aerea con sovrapposizione mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevuta raccomandata RR al sig. Giordano
- ✓ N° 9 Altri allegati - PEC di trasmissione della relazione preliminare alle parti ed al custode
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevuta consegna PEC relazione preliminare Dott. Carbone
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta consegna PEC relazione preliminare Avv. Arnaldi
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta consegna PEC relazione preliminare Agenzia Entrate-Riscossione



- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevuta consegna PEC relazione preliminare Avv. Germani
- ✓ N° 14 Altri allegati - Osservazioni del Custode giudiziario
- ✓ N° 15 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari Palestrina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1
Appartamento posto al piano S1, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e disimpegno, della superficie lorda complessiva di circa mq 109, in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma. L'immobile presenta nell'area antistante l'ingresso una tettoia in legno chiusa da tre lati, con il quarto adiacente il fabbricato, la debitrice esecutata ha fatto presente che la stessa è stata realizzata senza alcun titolo edilizio. VA COMUNQUE EVIDENZIATO CHE TALE TETTOIA RISULTA REALIZZATA SUL SEDIME DELLA PARTICELLA N. 1241, PARTICELLA DEL TUTTO ESTRANEA AL PIGNORAMENTO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 501, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 87.090,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T
Immobile indipendente posto al piano terra, composto da due vani ed un bagno, della superficie lorda complessiva di circa mq 35, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione. l'immobile seppur dotato degli ordinari impianti tecnici, gli stessi si trovano in pessime condizioni. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato e l'edificazione è risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'immobile si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 503, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 11.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1
Appartamento posto al piano sottotetto, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno, balcone e terrazzo a livello, della superficie lorda complessiva di circa mq 111, in buone di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione del sottotetto risalente agli anni 90 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove



sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 506, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 109.890,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.090,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 501, Categoria A3	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in mediocri condizioni generali e abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano S1, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e disimpegno, della superficie lorda complessiva di circa mq 109, in precarie condizioni di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma. L'immobile presenta nell'area antistante l'ingresso una tettoia in legno chiusa da tre lati, con il quarto adiacente il fabbricato, la debitrice esecutata ha fatto presente che la stessa è stata realizzata senza alcun titolo edilizio. VA COMUNQUE EVIDENZIATO CHE TALE TETTOIA RISULTA REALIZZATA SUL SEDIME DELLA PARTICELLA N. 1241, PARTICELLA DEL TUTTO ESTRANEA AL PIGNORAMENTO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.400,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 503, Categoria A4	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in pessime condizioni, praticamente in stato di abbandono, e abbisogna di radicali interventi di ristrutturazione.		
Descrizione:	Immobile indipendente posto al piano terra, composto da due vani ed un bagno, della superficie lorda complessiva di circa mq 35, in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione. L'immobile seppur dotato degli ordinari impianti tecnici, gli stessi si trovano in pessime condizioni. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato e l'edificazione è risalente agli anni 70 del secolo scorso. L'immobile si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la		



	frazione con i centri circostanti e con Roma.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.890,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - VIA LAGO DI GARDA N.10 PALESTRINA (RM), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 784, Sub. 506, Categoria A4	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in buone condizioni generali.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano sottotetto, di un fabbricato di due piani più mansarda, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno, balcone e terrazzo a livello, della superficie lorda complessiva di circa mq 111, in buone di manutenzione. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria e cemento armato ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione del sottotetto risalente agli anni 90 del secolo scorso. L'appartamento si trova ad alcune centinaia di metri dalla frazione di Carchitti, ove sono presenti negozi di vario genere, un Istituto Comprensivo Statale, e alcune linee di bus che collegano la frazione con i centri circostanti e con Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

