

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



INCARICO

All'udienza del 28/12/2021, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 11, piano T (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.882017)
- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.88201)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.88201)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 9, piano 1 - 2 (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.88201)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.88201)
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T (Coord. Geografiche: N41.841694, E12.88201)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 11, piano T
- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Locale Artigianale ad uso Officina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Locale Artigianale ad uso Officina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Locale Ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

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

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T



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

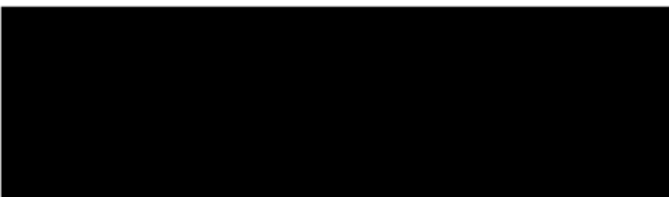
BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

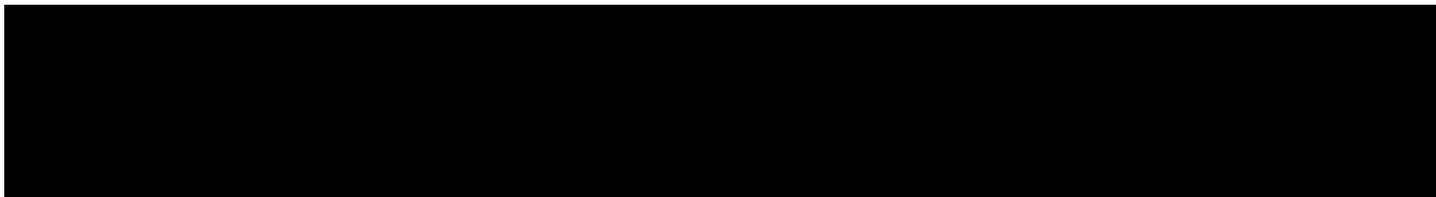
TITOLARITÀ

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

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

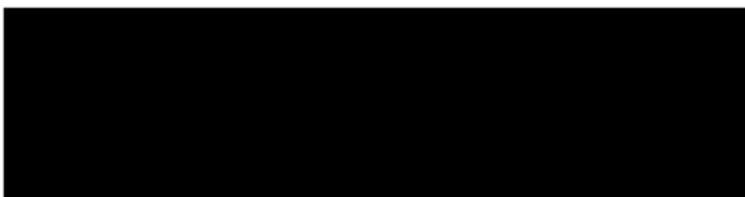
- 

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

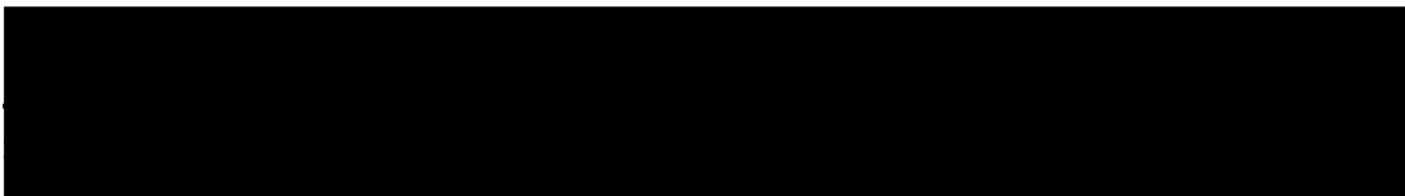


BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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



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



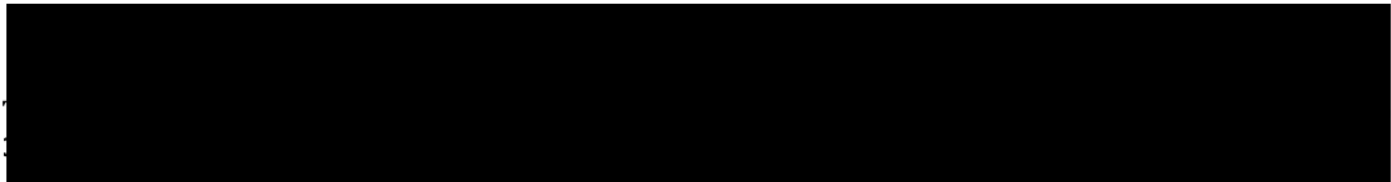
BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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





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



CONFINI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

L'unità immobiliare confina a:
Est con il Sub. 3 - Part.lla 798 - Fg. n.16;
Sud con il Sub. 2 - Part.lla 798 - Fg. n.16;
Ovest Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'unità immobiliare confina a:
Est Part.lla 674 - Fg. n.16;
Sud Part.lla 784 - Fg. n.16;
Ovest Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'unità immobiliare confina a:
Est Sub. 2 - Part.lla 674 - Fg. n.16;
Sud Sub. 1 - Part.lla 784 - Fg. n.16;
Nord Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Officina	152,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	3,75 m	T



Totale superficie convenzionale:	167,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	167,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	57,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

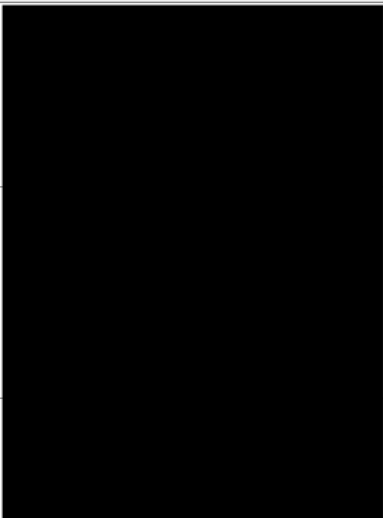


I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

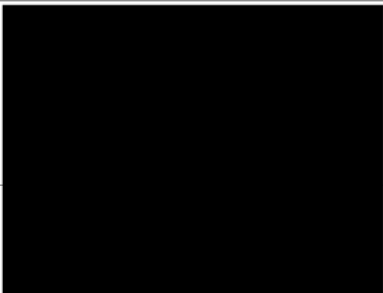
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 153 Rendita € 592,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 172 mq Rendita € 592,63 Piano T
Dal 21/01/2019 al 13/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 153 Superficie catastale 163 mq Rendita € 592,63 Piano T

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 57 Rendita € 259,05 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 75 mq Rendita € 259,05



		Piano T
Dal 21/01/2019 al 13/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 68 mq Rendita € 259,05 Piano T

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 Superficie catastale 19 mq Rendita € 612,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/07/2022		Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 16, Part. 798, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 Superficie catastale 274,274,274,274 mq Rendita € 612,00 Piano T

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	16	798	1		C3	1	153	163 mq	592,63 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale, tranne per la mancata graficizzazione di n. 2 colonne al centro del locale.
Per la rettifica planimetrica occorre presentare variazione catastale DO.C.FA. per esatta rappresentazione grafica.
L'importo per la variazione catastale ammonta a ca. € 600,00 professionista incaricato ed € 50,00 diritti catastali, per un totale di € 650,00.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	16	798	2		C3	2	57	68 mq	259,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	16	798	3		A10	U	1,5	19 mq	612 €	T	

Corrispondenza catastale



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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

L'immobile ad oggi risulta in uso alla SERAMATIC2 srls in forza a contratto di affitto, in appresso descritto.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile ad oggi risulta in uso alla SERAMATIC2 srls in forza a contratto di affitto, in appresso descritto.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile ad oggi risulta in uso alla SERAMATIC2 srls in forza a contratto di affitto, in appresso descritto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T



Bene n.1

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, consiste in un locale ad uso "Officina/Fabbro" facente parte di un fabbricato a due piani fuoriterra.

Al Piano terra è presente il locale di che trattasi e le sue pertinenze, al piano primo abitazione ad uso residenziale.

Il locale di che trattasi, come già detto ubicato al Piano terra è composto da un unico locale di forma quadrata, vi si accede tramite due grandi aperture dotate di porte in ferro, le pareti interne intonacate e non tinteggiate, la pavimentazione in battuto di cemento, gli infissi costituiti da telai in ferro con vetro singolo è presente l'impianto elettrico (da rivedere), il tutto in cattivo stato di mantenimento.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Bene n.2

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente utilizzata dalla SERAMATIC 2 SRLS assieme ad altre unità imm.ri (Bene n. 1, 2, 3, 5 e 6), consiste in un locale ad uso "Officina/Fabbro" facente parte di un fabbricato a due piani fuoriterra.

Al Piano terra è presente il locale di che trattasi in aderenza al bene n. 1 e non comunicanti, al piano primo abitazione ad uso residenziale.

Il locale di che trattasi, è composto da un unico locale, in aderenza al bene n. 1, dove attualmente viene svolta attività di Officina/Fabbro, vi si accede tramite una grande apertura senza infissi, le pareti interne in parte intonacate e non tinteggiate, ed in parte al rustico (solo muratura di blocchetti) la pavimentazione in battuto di cemento, gli infissi costituiti da telai in ferro con vetro singolo è presente l'impianto elettrico (da rivedere).

All'interno del locale è presente un locale ripostiglio ed un locale w.c., il tutto in cattivo stato di mantenimento.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Bene n.3

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, attualmente utilizzata dalla SERAMATIC 2 SRLS assieme ad altre unità imm.ri (Ben1 n. 1, 2, 3, 5 e 6), consiste in un locale ad uso "UFFICIO" al servizio dei locali artigianali Officina, facente parte di un fabbricato a due piani fuoriterra.

Al Piano terra è presente il locale di che trattasi in aderenza ai beni n. 1 e 2, e non comunicanti, al piano primo abitazione ad uso residenziale.

Il locale di che trattasi, è composto da un locale ad uso ufficio, un locale ripostiglio ed un w.c., in aderenza al bene n. 1 e 2, dove attualmente viene svolta attività di Officina/Fabbro, difatti l'ufficio è al servizio dell'attività svolta dalla seramatic2. L'Ufficio è posto alle spalle dei locali artigianali, allo stesso vi si accede tramite porta in ferro e vetri, l'interno del locale che ospita una finestra anch'essa in ferro e vetro, con grata di protezione, si presenta in cattivo stato di manutenzione, le pareti interne intonacate e tinteggiate, la pavimentazione con piastrelle in gres, le pareti del locale w.c. rivestite con piastrelle in ceramica per una altezza di ml. 2 le restante porzioni di parete intonacate e tinteggiate, le quali presentano macchie di muffa dovute da infiltrazioni di acqua, è presente l'impianto elettrico (da rivedere).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T



[REDACTED]

comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.Illa 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

[REDACTED]

comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.Illa 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

[REDACTED]

comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.Illa 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.Illa n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.Ille 532 e 183, fino a raggiungere la part.Illa n. 797 ex 69.

la part.Illa n.797 ex 69 è il lotto di terreno non esecutato sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.Illa n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perche ad oggi risulta essere un lotto intercluso.



Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.lla n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.lle 532 e 183, fino a raggiungere la part.lla n. 797 ex 69.

la part.lla n.797 ex 69 è il lotto di terreno non esecutato sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.lla n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perché ad oggi risulta essere un lotto intercluso.

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.lla n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.lle 532 e 183, fino a raggiungere la part.lla n. 797 ex 69.

la part.lla n.797 ex 69 è il lotto di terreno non esecutato sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.lla n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perché ad oggi risulta essere un lotto intercluso.

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;

Esposizione: L'unità immobiliare confina a:

Est con il Sub. 3 - Part.lla 798 - Fg. n.16;

Sud con il Sub. 2 - Part.lla 798 - Fg. n.16;

Ovest Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

Altezza interna utile: H. ml. 3,75;

Struttura verticale: Mista in muratura di blocchetti di tufo e travi e pilastri in c.a.;

Solai: realizzati con putrelle in ferro e tavelloni;

Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta essere in cemento a due falde;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;



Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e tinteggiato, l'interno solo intonacato e non tinteggiato;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Infissi interni ed esterni: finestre in ferro e vetro singolo dotate di inferriate antintrusione, accesso porte in ferro;
Impianti: E' presente l'impianto elettrico, funzionante da aggiornare;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: nessuno.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;
Esposizione: L'unità immobiliare confina a:
Est Part.lla 674 - Fg. n.16;
Sud Part.lla 784 - Fg. n.16;
Ovest Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)
Altezza interna utile: H. ml. 3,75;
Struttura verticale: Mista in muratura di blocchetti di tufo e travi e pilastri in c.a.;
Solai: realizzati con putrelle in ferro e tavelloni;
Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta erre in cemento a due falde;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e tinteggiato, l'interno solo intonacato e non tinteggiato;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Infissi interni ed esterni: finestre in ferro e vetro singolo dotate di inferriate antintrusione, accesso porte in ferro;
Impianti: E' presente l'impianto elettrico, funzionante da aggiornare;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: nessuno.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;
Esposizione: L'unità immobiliare confina a:
Est Sub. 2 - Part.lla 674 - Fg. n.16;
Sud Sub. 1 - Part.lla 784 - Fg. n.16;
Nord Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)
Altezza interna utile: H. ml. 3,75;
Struttura verticale: Mista in muratura di blocchetti di tufo e travi e pilastri in c.a.;
Solai: realizzati con putrelle in ferro e tavelloni;
Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta erre in cemento a due falde;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e tinteggiato, l'interno intonacato e non tinteggiato;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Infissi interni ed esterni: finestre in ferro e vetro singolo dotate di inferriate antintrusione, accesso porte in ferro;
Impianti: E' presente l'impianto elettrico, funzionante da aggiornare;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: nessuno.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio



Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030



Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

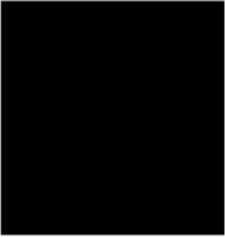


Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

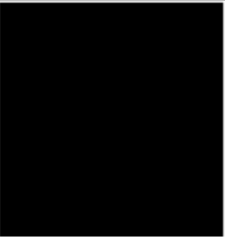
BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 13/07/2022		DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valente Giuseppe	13/09/1977	3605	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/09/1977	20037	16476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palestrina	26/09/1977	1691	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 13/07/2022		DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valente Giuseppe	13/09/1977	3605	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/09/1977	20037	16476



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Palestrina	26/09/1977	1691	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 13/07/2022		DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valente Giuseppe	13/09/1977	3605	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/09/1977	20037	16476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palestrina	26/09/1977	1691	

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

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T



Reg. gen. 40904 - Reg. part. 29529
Quota: 1/1
A favore di NEPAL S.R.L.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°4 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo: per un totale di € 294,00.
- 2) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: per un totale di € 294,00.
- 3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 X 2 = € 70,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D.G.R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera



R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D.G.R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D.G.R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali, l'istanza di condono edilizio risulta essere stata presentata a nome del Sig. Dacoberti Mario coniuge della sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono statio depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.

Come sopra detto l'immobile è stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 a nome del Sig. Dacoberti Mario, coniuge della Sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Agli atti del Comune di Palestrina (RM) risulta la sola istanza di sanatoria, comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali e n.3 ricevuta di pagamento oblazione.

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n. 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presenet, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali, l'istanza di condono edilizio risulta essere stata presentata a nome del Sig. Dacoberti Mario coniuge della sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono statio depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.

Come sopra detto l'immobile è stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 a nome del Sig. Dacoberti Mario, coniuge della Sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Agli atti del Comune di Palestrina (RM) risulta la sola istanza di sanatoria, comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali e n.3 ricevuta di pagamento oblazione.

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n. 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presenet, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali, l'istanza di condono edilizio risulta essere stata presentata a nome del Sig. Dacoberti Mario coniuge della sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono statio depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.

Come sopra detto l'immobile è stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del 13/10/1986 a nome del Sig. Dacoberti Mario, coniuge della Sig.ra Fatello Maria Antonietta.

Agli atti del Comune di Palestrina (RM) risulta la sola istanza di sanatoria, comprendente due Modelli, uno per superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali e n.3 ricevuta di pagamento oblazione.

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n. 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presenet, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - OFFICINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 9, piano 1 - 2

DESCRIZIONE

Appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

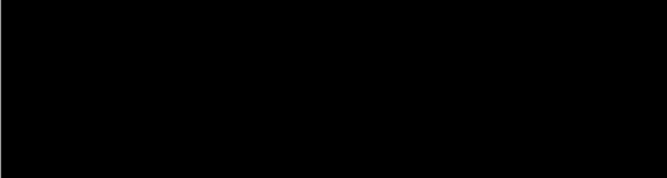
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Trattasi di bene personale proveniente da Donazione/Divisione (Atto a rogito Dott. Nt. Valente Giuseppe - Rep. 3605 del 13/09/1977)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a:

Nord Part.lla 183 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 784 - Fg. n.16;

Ovest Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	212,00 mq	263,12 mq	1,00	263,12 mq	3,00 m	1 - 2
Balcone scoperto	138,00 mq	138,00 mq	0,25	34,50 mq	0,00 m	1 - 2
Balcone coperto	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	0,00 m	1 - 2
Totale superficie convenzionale:				308,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				308,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 798, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 1.107,80 Piano 1 - 2
Dal 09/11/2015 al 19/07/2022		Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 16, Part. 798, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 274 mq Rendita € 1.107,80 Piano 1 - 2

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	16	798	4		A2	4	11	274 mq	1107,8 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale, tranne per una modestissima variazione nelle porte interne locali cucina/bagno piano secondo.
Per la rettifica planimetrica occorre presentare variazione catastale DO.C.FA. per esatta rappresentazione grafica.
L'importo per la variazione catastale ammonta a ca. € 600,00 professionista incaricato ed € 50,00 diritti catastali, per un totale di € 650,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile ad oggi risulta in uso al Sig. Fiasco Alessio in forza a contratto di affitto, in appresso descritto.

STATO CONSERVATIVO

Bene n.4
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, consiste in un "Appartamento" facente parte di un fabbricato a tre piani fuoriterra.
Al Piano terra sono presenti locali artigianali e le sue pertinenze, al piano primo e secondo abitazione ad uso residenziale.
L'accesso all'appartamento avviene mediante scala esterna in muratura sulle pareti Ovest e Nord fino a raggiungere, al piano primo, l'area esclusiva dell'abitazione.
L'abitazione risulta così composta, al piano primo, ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto, terrazzo e terrazzo coperto, al piano secondo collegato da scala interna d'interpiano in ferro e legno, si accede ad un soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto ed un terrazzo (lato Sud).
Lo stato di manutenzione del piano primo risulta datato risalente agli anni '70/80 data della sua costruzione.
Il piano primo risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore bordò il soggiorno, per il locale bagno pareti



per un'altezza di ml. 2 rivestite con piastrelle in ceramica smaltata come anche il pavimento (di colore celeste), le camere anch'esse con piastrelle in gres di colore marrone, la pavimentazione della cucina con piastrelle in monocottura le pareti rivestite con piastrelle in ceramica, terrazzi e camminamenti esterni con piastrelle da esterni. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, le finestre in legno con vetro singolo dotate di persiane in alluminio, sono presenti e funzionanti gli impianti idrico, elettrico e termico (da verificare alle attuali normative).

Dall'accesso al piano secondo, come detto raggiungibile da scala interna di collegamento, si evince dai materiali, dalle tinte ecc.. che lo stesso ha subito di recente una ristrutturazione edilizia, la pavimentazione del soggiorno, della cucina e delle due camere da letto si presenta uniforme, in piastrelle di monocottura, il locale bagno risulta pavimentato con piastrelle in ceramica come anche le pareti per un'altezza di ml. 2, le pareti intonacate e tinteggiate, sono presenti e funzionanti gli impianti idrico, elettrico e termico (da verificare con le attuali normative). Il terrazzo esterno risulta privo della pavimentazione ovvero è presente la sola guaina bituminosa.

PARTI COMUNI

utilizzata parte di terreno della part.lla 797 a corte comune dei fabbricati come accesso, parcheggio e aree comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.lla 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.lla n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.lle 532 e 183, fino a raggiungere la part.lla n. 797 ex 69.

la part.lla n.797 ex 69 è il lotto di terreno non eseguito sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.lla n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perché ad oggi risulta essere un lotto intercluso.

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;

Esposizione: L'unità immobiliare confina a:

Nord Part.lla 183 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 784 - Fg. n.16;



Ovest Part.IIa 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.IIa 798)
Altezza interna utile: H. ml. 3,00 il P.1° e ml. 3,25 il piano 2°;;
Struttura verticale: Mista in muratura di blocchetti di tufo e travi e pilastri in c.a.;
Solai: realizzati con putrelle in ferro e tavelloni;
Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta erre in cemento a due falde;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e tinteggiato, l'interno intonacato e tinteggiato;
Pavimentazione interna: battuto di cemento;
Infissi interni ed esterni: finestre in legno a vetro singolo dotate di persiane in alluminio, accesso portoncino in legno;
Impianti: Sono presenti gli impianti, idrico, elettrico e termico, funzionanti da aggiornare;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio



Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00



Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 13/07/2022		DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valente Giuseppe	13/09/1977	3605	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/09/1977	20037	16476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palestrina	26/09/1977	1691	

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 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 07/09/2006
Reg. gen. 59171 - Reg. part. 14809
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00

Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00



3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 X 2 = € 70,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D.G.R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

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.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di

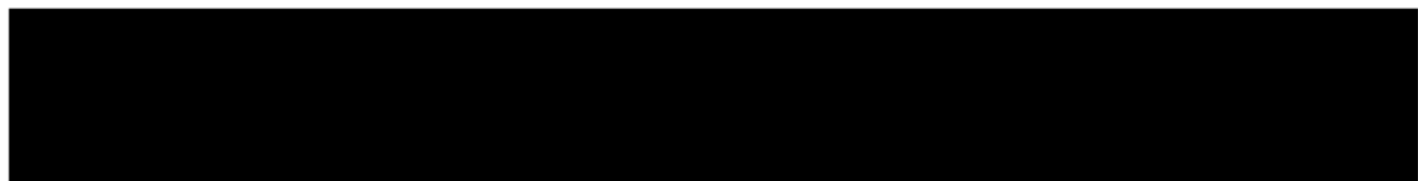
Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono state depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.





pagamento oblazione.

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presenet, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Trattasi di bene personale proveniente da Donazione/Divisione (Atto a rogito Dott. Nt. Valente Giuseppe - Rep. 3605 del 13/09/1977)

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Trattasi di bene personale proveniente da Donazione/Divisione (Atto a rogito Dott. Nt. Valente Giuseppe - Rep. 3605 del 13/09/1977)

CONFINI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'unità immobiliare confina a:

Ovest Sub. 2 - Part.lla 799 - Fg. n.16;

Nord Part.lla 674 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'unità immobiliare confina a:

Est Sub. 1 - Part.lla 799 - Fg. n.16;

Nord Part.lla 674 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)



CONSISTENZA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	58,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro del Comune di Palestrina (RM), comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono ecc..).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 799, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 58 Rendita € 143,78 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 799, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 57 Superficie catastale 67 mq Rendita € 143,78 Piano T

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 799, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 Rendita € 11,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/07/2022		Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 16, Part. 799, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,57 Piano T

Costituzione del 12/04/1996 - Pratica 403989 in atti dal 07/05/2002 (n.31162.1/1996.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	16	799	1		C2	8	57	67 mq	143,78 €	T	



Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
,	16	799	2		C2	9	4	5 mq	11,57 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Artt. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Bene n.5

Il fabbricato di cui è parte il magazzino in oggetto comprende due unità immobiliari una è la presente e l'altra è il successivo Bene n. 6.

Il locale è costituito da separato fabbricato (individuato con la part.lla 799) rispetto a quello di cui ai Beni 1, 2, 3 e 4 (individuato con la part.lla 798) lo stesso è raggiungibile attraverso una rampa esterna posta al lato Sud del fabbricato principale che attraversa il terreno non oggetto di esecuzione part.lla 797.

Il locale è composto da un unico locale, in aderenza al bene n. 6, vi si accede per il transito sulla part.lla 797 del fg. 16, composto da un unico ambiente utilizzato a Magazzino, le pareti interne risultano solo intonacate, la pavimentazione con piastrelle in gres è presente l'impianto elettrico (da verificare), sono presenti una porta d'accesso in ferro, una porta carrabile basculante anch'essa in ferro e due finestre in ferro con grata di protezione.

Il tutto in normale stato di mantenimento.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Bene n.6

Il fabbricato di cui è parte la cantina in oggetto comprende due unità immobiliari una è la presente e l'altra è il precedente Bene n. 6.

Il locale è costituito da separato fabbricato (individuato con la part.lla 799) rispetto a quello di cui ai Beni 1, 2, 3 e 4 (individuato con la part.lla 798) lo stesso è raggiungibile attraverso una rampa esterna posta al lato Sud del fabbricato principale che attraversa il terreno non oggetto di esecuzione part.lla 797.

Il locale è composto da un unico ambiente, in aderenza al bene n. 5, vi si accede per il transito sulla part.lla 797 del fg. 16, composto da un unico ambiente utilizzato a Cantina che attualmente ospita un serbatoio idrico, le pareti interne risultano solo intonacate, la pavimentazione in battuto di cemento, è presenti una porta d'accesso in ferro.

Il tutto in normale stato di mantenimento.

PARTI COMUNI



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

utilizzata parte di terreno della part.lla 797 a corte comune dei fabbricati come accesso, parcheggio e aree comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.lla 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

utilizzata parte di terreno della part.lla 797 a corte comune dei fabbricati come accesso, parcheggio e aree comuni alle u.i.u. presenti negli immobili. Al fine di poter accedere alle unità imm.re oggetto di esecuzione è necessario transitare sul terreno circostante i fabbricati non oggetto di esecuzione imm.re Part.lla 797. Pertanto è opportuno che venga costituita servitù di passaggio poichè attualmente i fabbricati risultano interclusi all'accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.lla n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.lle 532 e 183, fino a raggiungere la part.lla n. 797 ex 69.

la part.lla n.797 ex 69 è il lotto di terreno non esecutato sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.lla n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perche ad oggi risulta essere un lotto intercluso.

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici (come da attestazione comunale rilasciata in data 17/06/2022 - Protocollo n. 17565, allegata).

Si rileva che a seguito dell'atto di donazione/divisione redatto dal Nt. Valente Giuseppe Rep. n. 3605 del 13/09/1977 resta costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici dell'ampiezza di ml. 3,00 che si diparte dalla Via delle Piagge, attraversa la part.lla n.70 e quindi corre a cavallo dei confini tra le part.lle 532 e 183, fino a raggiungere la part.lla n. 797 ex 69.



la part.lla n.797 ex 69 è il lotto di terreno non esecutato sul quale sono stati realizzati i fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto risulta necessario, costituire una servitù di passaggio (i quali costi verranno in seguito evidenziati), che attraversa la part.lla n. 797 fino al fabbricato oggetto di esecuzione imm.re, anche perché ad oggi risulta essere un lotto intercluso.

Il costo per la costituzione di una servitù di passaggio ammonta a ca. € 3.000,00 (costo da dividere con la soprastante u.i.u. anch'essa oggetto di esecuzione imm.re).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;

Esposizione: L'unità immobiliare confina a:

Ovest Sub. 2 - Part.lla 799 - Fg. n.16;

Nord Part.lla 674 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

Altezza interna utile: H. ml. 3,75;

Struttura verticale: Muratura di blocchetti di tufo;

Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta erre in cemento ad una falde;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e non tinteggiato come anche l'interno;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Infissi interni ed esterni: finestre in ferro e vetro singolo dotate di inferriate antintrusione, accesso porte in ferro;

Impianti: E' presente l'impianto elettrico, funzionante da aggiornare;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: nessuno.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare la fondazione dell'immobile;

Esposizione: L'unità immobiliare confina a:

Est Sub. 1 - Part.lla 799 - Fg. n.16;

Nord Part.lla 674 - Fg. n.16;

Sud Part.lla 797 - Fg. n.16 Terreno agricolo (in parte utilizzato a corte comune del fabbricato Part.lla 798)

Altezza interna utile: H. ml. 3,75;

Struttura verticale: Muratura di blocchetti di tufo;

Copertura: la copertura dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare risulta erre in cemento ad una falde;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: l'esterno risulta intonacato e non tinteggiato come anche l'interno;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi interni ed esterni: porta in ferro;

Impianti: nessuno;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: nessuno.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2030



Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

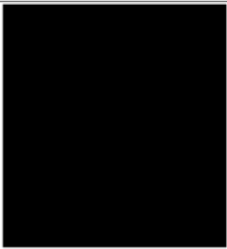
Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

Considerato l'iniquo canone di locazione, su richiesta del custode è stata predisposta dal sottoscritto "stima canone di locazione immobiliare" la quale verrà valutata dal G.E. per le opportune decisioni in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 13/07/2022		DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Valente Giuseppe	13/09/1977	3605	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/09/1977	20037	16476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palestrina	26/09/1977	1691	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Interessi: € 24.035,05
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 09/01/2016
N° repertorio: 621

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignpramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 20/07/2021
Reg. gen. 40904 - Reg. part. 29529
Quota: 1/1
A favore di NEPAL S.R.L.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°4 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo: per un totale di € 294,00.

2) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: per un totale di € 294,00.

3) Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00 X 2 = € 70,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D,G,R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T



L'area su cui sorgono i fabbricati di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palestrina (RM), approvato con D.G.R. del Lazio n. 4339 del 08/10/1979, parte a zona Vp/3 = verde privato, e parte zona C7 - sottozona C7/2 - espansione di tipo misto, secondo la variante di aggiornamento al P.R.G. e alle relative norme tecniche di attuazione per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici approvati con D.G.R. del Lazio n. 687 del 14/10/2014.

L'area risulta assoggettata alle seguenti indicazioni:

Il territorio è soggetto a tutela in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, culturale, storica, idrogeologica ed igienico-sanitaria risultante dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Il territorio è soggetto alle tutele imposte dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con delibera R.L. n. 5 del 21/04/2021 e ss.mm.ii.;

Il territorio è classificato Zona sismica 2 - Sottozona sismica B con D.G.R. n. 387 del 22/05/2009.

Il territorio è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma in data 18/01/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di

Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono statio depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.

superfici residenziali (Mod. 47/85-A) ed uno per ed uno per superfici non residenziali e n.3 ricevuta di



pagamento oblazione.

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n. 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di

Allegati all'istanza di sanatoria edilizia sono state depositate n. 3 ricevute di pagamento oblazione.

L'istanza di condono edilizio giacente agli atti del Comune di Palestrina (RM) è carente di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85.

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.

Come sopra detto l'immobile è stato abusivamente edificato nell'Anno 1974 e per lo stesso è stata presentata, presso il Comune di Palestrina (RM) Istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 - Prot. n. 3338 del



[REDACTED]

In catasto è presente l'accatastamento dell'opera risalente al 12/04/1996 e pertanto come base tecnica di controllo è stata utilizzata la planimetria catastale, la quale se pur con lievi difformità rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

A seguito di rilievo sul posto si è potuto anche verificare che la superficie oggetto di sanatoria edilizia indicata nell'apposita istanza di condono corrisponde ai metri rilevati, in conformità anche alla planimetria catastale.

Al fine di completare la pratica di condono edilizio occorre produrre tutta la documentazione necessaria prevista dall'art. 35 - comma 9 della Legge n. 47/85., in parte già richiesta dal Comune di Palestrina con comunicazione dell'01/12/1993 - Prot. n 18539 e chiarimenti sul calcolo dell'oblazione, oltre ulteriore richiesta del saldo degli Oneri Concessori in data 02/06/1998 - Prot. 8501.

Oltre alla sopramenzionata documentazione, l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presenet, risulta ricadere all'interno del P.T.P.R. e pertanto necessario ottenere anche i relativi Null/Osta dagli enti preposti, (Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Regione Lazio in Sub-delega ai Comuni - Nulla/Osta soprintendenza archeologica per il Lazio).

I costi necessari per la redazione della documentazione tecnica/amministrativa a professionista tecnico ammontano a circa € 6.000 oltre al pagamento di oneri concessori, oblazione e diritti di segreteria, calcolati in ca. € 4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A PALESTRINA (RM) - VIA DELLE PIAGGE, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 11, piano T
Locale Artigianale ad uso Officina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 798, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.550,00
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.
Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, per zone limitrofe, in quanto i locali ove viene svolta l'attività commerciale ricade in un ambito prettamente residenziale
ove non c'è presenza di alcuna attività, inoltre tali valori verranno abbattuti di un ulteriore 10% dovuto dalla
scomodità per raggiungere il posto, pertanto per quanto detto, l'esperto ha desunto un valore di €/mq. 650,00.
- **Bene N° 2** - Officina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T
Locale Artigianale ad uso Officina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 798, Sub. 2, Categoria C3



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

Valore di stima del bene: € 44.200,00

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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, per zone limitrofe, in quanto i locali ove viene svolta l'attività commerciale ricade in un ambito prettamente residenziale

ove non c'è presenza di alcuna attività, inoltre tali valori verranno abbattuti di un ulteriore 10% dovuto dalla

scomodità per raggiungere il posto, pertanto per quanto detto, l'esperto ha desunto un valore di €/mq. 650,00.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T

Locale Ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 798, Sub. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 22.800,00

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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, per zone limitrofe, in quanto i locali ove viene svolta l'attività commerciale ricade in un ambito prettamente residenziale

ove non c'è presenza di alcuna attività, inoltre tali valori verranno abbattuti di un ulteriore 10% dovuto



dalla
scomodità per raggiungere il posto, pertanto per quanto detto, l'esperto ha desunto un valore di €/mq.
1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 11, piano T	167,00 mq	650,00 €/mq	€ 108.550,00	100,00%	€ 108.550,00
Bene N° 2 - Officina Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T	68,00 mq	650,00 €/mq	€ 44.200,00	100,00%	€ 44.200,00
Bene N° 3 - Ufficio Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T	19,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
Valore di stima:					€ 175.550,00

Valore di stima: € 175.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Variazione catastale	650,00	€
Costituzione servitù di passaggio	3000,00	€

Valore finale di stima: € 144.345,00

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, per zone limitrofe, in quanto i locali ove viene svolta l'attività commerciale ricade in un ambito prettamente residenziale ove non c'è presenza di alcuna attività, inoltre tali valori verranno abbattuti di un ulteriore 10% dovuto dalla scomodità per raggiungere il posto, pertanto per quanto detto, l'esperto ha desunto un valore di €/mq. 650,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 9, piano 1 - 2 Appartamento.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 798, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 339.262,00

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.

L'esperto ha desunto un valore di €/mq. 1100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Palestrina (RM) - Via delle Piagge, 9, piano 1 - 2	308,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 339.262,00	100,00%	€ 339.262,00
Valore di stima:					€ 339.262,00

Valore di stima: € 339.262,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Variazione catastale	650,00	€
Costituzione servitù di passaggio	3000,00	€

Valore finale di stima: € 291.685,80



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.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T
Magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 799, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.200,00
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.
L'esperto ha desunto un valore di €/mq. 600,00.
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T
Cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 799, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00
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.

L'esperto ha desunto un valore di €/mq. 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T	67,00 mq	600,00 €/mq	€ 40.200,00	100,00%	€ 40.200,00
Bene N° 6 - Cantina Palestrina (RM) - Via delle Piagge, snc, piano T	5,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 43.200,00

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Costituzione di una servitù di passaggio	3000,00	€

Valore finale di stima: € 43.200,00

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.

