

## TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

promossa da



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                      | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico.....                                                   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                        | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini .....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali.....                                                | 5  |
| Precisazioni.....                                                  | 5  |
| Patti.....                                                         | 5  |
| Stato conservativo.....                                            | 5  |
| Parti Comuni .....                                                 | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 7  |
| Regolarità edilizia.....                                           | 7  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |

## INCARICO

In data 24/03/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Casilina n.86

## DESCRIZIONE

Casetta ad uso civile abitazione composta da due camere, soggiorno con angolo cottura, un bagno, due depositi e corte di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Casilina n.86

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

[Proprietà 1/2]

- [Proprietà 1/2]

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

- [Proprietà 1/2]
- [Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

L'immobile affaccia a nord est sul confine con la ferrovia, a sud ovest con la via Casilina, a sud est con il confine con la p.lla 1000 di altra proprietà ed a nord ovest con il confine con la p.lla 772 anch'essa di altra proprietà.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 66,00 mq            | 73,59 mq            | 1            | 73,59 mq                    | 0,00 m  | terra |
| Corte di pertinenza                   | 64,12 mq            | 64,12 mq            | 0,15         | 9,62 mq                     | 0,00 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 83,21 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 83,21 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                               |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/04/2011 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 346<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 202,45<br>Piano T                               |
| Dal 09/11/2015 al 29/09/2024 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 32, Part. 346<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 75 mq<br>Rendita € 202,45<br>Piano T |

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 |
|                     | 32     | 346   |      |                     | A4        | 3      | 4           | 75 mq                | 202,45 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto in quest'ultima non è presente il secondo deposito/lavanderia con accesso dall'esterno. Non è rappresentata nemmeno la veranda posta tra l'immobile e la recinzione verso la Via Casilina, ma essendo quest'ultima realizzata con materiali di fortuna e quindi facilmente rimovibile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e completamente da ristrutturare. Dal sopralluogo effettuato lo stesso presenta segni di umidità e infiltrazioni in più zone del controsoffitto e di conseguenza del tetto che ha bisogno di urgenti interventi di manutenzione o di demolizione e ricostruzione insieme al controsoffitto, infatti nel bagno parte del controsoffitto è addirittura crollata ed è stata inserita una puntellatura a sostegno della restante parte per evitare ulteriori crolli. L'unità immobiliare è arredata e risulta essere abitata dagli eseguiti.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù e gravami sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco in muratura portante

Esposizione: l'immobile affaccia a nord est sul confine con la ferrovia, a sud ovest con la via Casilina, a sud est con il confine con la p.lla 1000 di altra proprietà ed a nord ovest con il confine con la p.lla 772 anch'essa di altra proprietà.

Altezza interna utile: 3,00 metri

Str. verticali: muratura portante presumibilmente in blocchi di tufo

Solai: (Es. legno, da ristrutturare, ecc.)

Copertura: a falde in legno, fatiscente e completamente da ristrutturare o sostituire

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: murature esterne intonacate, tramezzi interni in muratura di mattoni forati, da ristrutturare

Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: ante al battente in alluminio con persiane esterne dello stesso materiale, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V molto datato, impianto idrico anch'esso molto datato, l'immobile viene riscaldato da un termocamino che si trova nel soggiorno collegato ai termosifoni

Terreno esclusivo: corte di pertinenza pavimentata

Posto auto: posto scoperto su corte di pertinenza

Deposito con accesso esterno adibito a lavanderia

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato

e la propria coniuge

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà | Atti                  |            |               |             |
|----------------|-----------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/09/1991 |           | Atto di Compravendita |            |               |             |
|                |           | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |           | Not. Antonio Bianchi  | 12/09/1991 | 51872         |             |
|                |           | Trascrizione          |            |               |             |
|                |           | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |           | ROMA 2                | 13/06/1991 | 28080         | 17772       |
|                |           | Registrazione         |            |               |             |
|                |           | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |           |                       |            |               |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 29/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 08/06/2011  
Reg. gen. 30791 - Reg. part. 5923  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.000.000,00  
A favore di BANCA CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI  
Contro  
Capitale: € 54.227,97  
Rogante: Not. Bianchi Antonio  
Data: 12/06/1991  
N° repertorio: 51873

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 22/06/2023  
Reg. gen. 35196 - Reg. part. 24865  
Quota: 1/1  
A favore di RE START 1 SPV S.R.L.  
Contro  
Note: Dalle Ispezioni ipotecarie effettuate non risulta corrispondenza tra le formalità pregiudizievoli e il certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 c.p.c.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona E di P.R.G. sottozona E2 (agricola).

L'immobile si trova in zona "Paesaggio Agrario di continuità" secondo la Tav. a del P.T.P.R. approvato e risulta vincolato anche secondo la Tav. B trovandosi in zona di "Beni Ricognitivi di Piano" e più precisamente ricade nella "Fascia di rispetto Linee Archeologiche".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Durante le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del <Comune di Palestrina non è stato possibile reperire alcun fascicolo Edilizio riguardante l'immobile oggetto di esecuzione, l'unica indicazione in merito alla data di costruzione si trova nell'atto di proprietà che dice che è stato costruito anteriormente al 1967, ma non abbiamo certezza che esso sia stato costruito antecedentemente al 1942.

L'immobile pertanto è privo di titolo edilizio e di abitabilità.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Casilina n.86  
Casetta ad uso civile abitazione composta da due camere, soggiorno con angolo cottura, un bagno, due depositi e corte di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.709,00

### COSTI PER SANARE/DEMOLIRE LE OPERE ABUSIVE:

Come già specificato dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire i documenti edilizi o qualsiasi altra autorizzazione e concessione rilasciata per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'unica planimetria valida per un confronto con lo stato di fatto è quella catastale da cui emerge che ci sono le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale non è presente il secondo deposito con accesso esterno adiacente a quello rappresentato in planimetria;
- non risulta riportata la veranda, creata, seppure in maniera rudimentale, tra il fabbricato e la recinzione lato via casilina;

Costi per sanare le suddette difformità:

Considerata l'assenza di titolo edilizio e il fatto che l'immobile ricade in Zona E2 di P.R.G. (Agricola) e che la zona risulta vincolata paesaggisticamente ed archeologicamente si ritiene che non siano possibili

ampliamenti (essendo l'immobile con molta probabilità interamente abusivo) pertanto per sanare le difformità bisogna riportare l'immobile perlomeno alla conformità catastale demolendo le superfetazioni quali il secondo deposito e la veranda. Si stima che il costo di tutte le opere per le rimozioni, le demolizioni e la rimessa in pristino delle finiture del fabbricato principale necessarie allo scopo si di € 6.670

TOTALE COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA € 6.670,00

#### CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l'intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate. Le consistenze sono così calcolate: Superficie Commerciale Totale 83,21 mq Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili. Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima. Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso. Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico. Le fasi di stima sono le seguenti: Determinazione della Consistenza; Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale; Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione; Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima; Calcolo del più probabile valore di mercato del bene. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona D 1 - Periferica - Fontanavazza/MUracciola/Valvarino ": OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 850,00/mq ad un Massimo di €.1.250,00/mq; Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di II fascia, in stato manutentivo conservativo normale, ha dei valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 719,00/mq ad un massimo di €.1096,00/mq. Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a: Valore min =  $(850+719)/2 = 784,50$  €/mq Valore max =  $(1250+1096)/2 = 1.173,00$  €/mq Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell'attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a: VOM: 978,75 €/mq 979,00 €/mq

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato. Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti

coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

**Coefficiente di Mercato;** il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere ( quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda. Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Palestrina che il coefficiente sia pari a non più di 0,9. (Risulta esclusa l'influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, già analizzata e quantificata nella presente relazione).

**Coefficiente di Vetustà:** Coefficiente legato alla vetustà dell'immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che: - L'immobile si trova in una costruzione molto datata con tutte le problematiche di tipo sismico e conservativo ed si trova in pessimo stato manutentivo e di conservazione inoltre presenta alcune fessurazioni e infiltrazioni di acqua con formazione di muffa su quasi tutti i soffitti con aggravamenti delle infiltrazioni nella zona del soggiorno e del bagno (dove è crollato parte del controsoffitto. Il tetto si trova in pessime condizioni per permettere la penetrazione dell'acqua e arrivare al crollo di parte del controsoffitto nel bagno. Anteriormente al fabbricato si nota che la struttura del tetto è notevolmente ammalorata quindi oltre ad un discorso di impermeabilizzazione sono necessari interventi di riparazione o di totale sostituzione del tetto e del controsoffitto presente. Gli infissi sono di scarsa qualità e gli impianti sono datati e non conformi alla normativa vigente; si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,6.

**Coefficiente di Esposizione:** Coefficiente legato al tipo di affaccio dell'immobile: l'immobile affaccia su strada trafficata (via casilina) e posteriormente confina direttamente con la ferrovia con tutte le problematiche acustiche e di vibrazioni al passaggio dei treni , si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,7.

**Coefficiente di Zona:** Coefficiente legato alla zona in cui si trova l'immobile: l'immobile si trova in una zona periferica raggiungibile con l'auto, nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi ed attività commerciali, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

#### VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$$VUA = VOM\_medio * Coef.differenziazione = 979,00 * (0,9 * 0,6 * 0,7 * 0,9) = 333,05 \text{ €/mq}$$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:  $VUA = 333,00 \text{ €/mq}$

#### VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE CALCOLO DEL PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell'immobile (VDM) oggetto di stima basterà :  $VDM = VUA * Superficie Commerciale = 333,00 \text{ €/mq} * 83,21 \text{ mq} = 27.708,93$

Valore di mercato = € 27.709,00

Il più probabile valore di mercato lordo arrotondato dei beni oggetto di stima sia pari a : € 27.709,00 (euro ventisettemilasettecentonove/00)

## VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 24.938,10 (euro ventiquattromilanovecentotrentotto/10) ad un massimo di € 30.479,90 (euro trentamilaquattrocentosettantanove/90) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza (15/09/2024).

## QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

|                                                                                                                              |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE                                                                                               | Abitazione di tipo economico con corte di pertinenza |
| DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE                                                                                              | Proprietà del bene immobile                          |
| PIU'PROBABILE VALORE DEL BENE                                                                                                | € 27.209,00                                          |
| DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI                                                                   | € 24.938,10                                          |
| COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE                                                                                     | € 6.670,00                                           |
| VALORE DEL BENE DECURTATO DEL 10% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ED AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE | € 18.268,10                                          |
| VALORE DEL BENE DECURTATO DEL 10% ARROTONDATO                                                                                | € 18.268,00                                          |

| Identificativo corpo                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale al netto del 10% e dei costi per sanare abusi |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| Bene N° 1 - Villetta Palestrina (RM) - Via Casilina n.86 | 83,21 mq                 | 333,00 €/mq     | € 27.709,00        | 100,00%          | € 18.268,00                                          |
| Valore di stima:                                         |                          |                 |                    |                  | € 18.268,00                                          |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Occhionero Elsa

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palestrina (RM) - Via Casilina n.86  
Casetta ad uso civile abitazione composta da due camere, soggiorno con angolo cottura, un bagno, due depositi e corte di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona E di P.R.G. sottozona E2 (agricola). L'immobile si trova in zona "Paesaggio Agrario di continuità" secondo la Tav. a del P.T.P.R. approvato e risulta vincolato anche secondo la Tav. B trovandosi in zona di "Beni Ricognitivi di Piano" e più precisamente ricade nella "Fascia di rispetto Linee Archeologiche".



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villetta           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Palestrina (RM) - Via Casilina n.86®                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 83,21 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e completamente da ristrutturare. Dal sopralluogo effettuato lo stesso presenta segni di umidità e infiltrazioni in più zone del controsoffitto e di conseguenza del tetto che ha bisogno di urgenti interventi di manutenzione o di demolizione e ricostruzione insieme al controsoffitto, infatti nel bagno parte del controsoffitto è addirittura crollata ed è stata inserita una puntellatura a sostegno della restante parte per evitare ulteriori crolli. L'unità immobiliare è arredata e risulta essere abitata dagli esecutati. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Casetta ad uso civile abitazione composta da due camere, soggiorno con angolo cottura, un bagno, due depositi e corte di pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato e la propria coniuge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |