
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 348/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 348/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.800,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 28/05/2022, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Alfredo Panzini, 19 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9058559, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.8438, 12.8618)

DESCRIZIONE

Garage dotato di serranda elettrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico é presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri - Roma, del 04/09/2017.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento é bene personale dell'esecutato in quanto pervenutogli per donazione.

CONFINI

L'immobile confina a est ed a sud con il sub 2, ad ovest con il sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	44,80 mq	52,70 mq	1,00	52,70 mq	2,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				52,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza si é fatto riferimento al D.P.R. 138/98, assegnando il coefficiente 1 dato che il locale non é pertinenza di un'abitazione, ma contraddistinto da un subalterno ed una rendita catastale indipendenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 235, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 82,63
Dal 09/11/2015 al 02/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 235, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 40 mq Rendita € 82,63

Il 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	235	3		C6	2	40	40 mq	82,63 €		

Corrispondenza catastale

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

I dati contenuti nella visura catastale consentono l'univoca individuazione dell'immobile, tuttavia l'indirizzo riportato sulla scheda catastale é via Pedemontana II piano S1, mentre quello corretto é via della Stella 277.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile é ottimo.

PARTI COMUNI

L'accesso al box auto avviene attraverso una rampa che arriva fino alla strada pubblica per il tramite di una stradina lastricata in porfido che attraversa longitudinalmente tutto il giardino di cui al sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano oneri o vincoli legati a servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del villino di cui il locale garage fa parte é in cemento armato e muratura intonacata e tinteggiata.

L'altezza interna utile del locale é di 2,8 m ed il garage é in parte racchiuso da un'intercapedine ispezionabile ed in altra parte da locali facenti parte del villino ma ricadenti su altro subalterno.

Le porte comunicanti con questi altri locali sono in legno e la serranda di accesso dalla rampa é in acciaio.

La pavimentazione é in piastrelle in monocottura di colore bruno.

Internamente, il locale é tinteggiato di bianco e dotato di zoccolino battiscopa in legno.

L'illuminazione é fornita da due applique sul soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, composta da moglie e due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1992	**** Omissis ****	Registrazione di nuova costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile é stato costruito su un terreno di proprietà dell'esecutato dal 1981, a cui é pervenuto per donazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 29/03/2017
 Reg. gen. 14017 - Reg. part. 2281
 Importo: € 102.569,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 95.084,39
 Spese: € 7.104,01
 Interessi: € 380,60
 N° repertorio: 14017
 N° raccolta: 2281

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 2 il 17/07/2017
 Reg. gen. 33753 - Reg. part. 23288
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 2 il 23/11/2020
 Reg. gen. 50227 - Reg. part. 34708
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura corrisponde a 294 € per ogni annotazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio, aggiornato con Delibera della Giunta Regionale n. 228/2022, l'area (v. allegato 7) su cui è stato costruito l'immobile pignorato è ricompreso nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme allegate a tale Piano).

Vi è il vincolo dovuto a costruzione in zona sismica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palestrina il 05/12/1978 per l'edificazione di un "complesso semindustriale per la realizzazione di mobili" e la successiva concessione edilizia in sanatoria n. 700 del 17/02/1992 relativa alla "realizzazione di un piano interrato e di un cambio di destinazione d'uso in difformità alla concessione edilizia n. 97/78".

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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1
Garage dotato di serranda elettrica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.500,00
L'immobile ricade nella zona OMI D1 Periferica del Comune di Palestrina, per la quale non c'è ad oggi un numero sufficiente di annunci immobiliari di vendita di immobili simili per applicare il metodo del confronto.
Per la stima del valore unitario si è scelto di attribuire il valore di 900 €/mq, desunto dalla visura OMI, relativo a box auto in stato di conservazione buono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1	52,70 mq	900,00 €/mq	€ 47.430,00	100,00%	€ 47.500,00
				Valore di stima:	€ 47.500,00

Valore di stima: € 47.500,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 42.800,00

Dal valore venale é stato detratto il 10% per assenza di garanzia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per accedere dalla pubblica via della Stella al piano interrato dove si trova il garage oggetto della presente perizia, é necessario transitare da un vialetto che attraversa la corte esclusiva di cui al foglio 12, particella 235, subalterno 1 e si collega al terreno di cui al foglio 12, particella 705. Nella documentazione esaminata non é attualmente presente alcuna servitù di passaggio. In allegato n. DFG é presente l'elaborato planimetrico relativo al foglio 12, particella 235, mentre nell'allegato n. ERT é presente l'estratto di mappa della zona.

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.

Fonte Nuova, li 12/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale dell'accesso del 26/09/2018 (Aggiornamento al 26/09/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali aggiornate (Aggiornamento al 11/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 11/07/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Identificazione bene pignorato (Aggiornamento al 11/07/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 16/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento PTPR (Aggiornamento al 11/07/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 97/78 e sanatoria n. 700/92 (Aggiornamento al 11/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI (Aggiornamento al 11/07/2022)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Estratto di mappa - elaborato planimetrico - Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/07/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1
Garage dotato di serranda elettrica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio, aggiornato con Delibera della Giunta Regionale n. 228/2022, l'area (v. allegato 7) su cui é stato costruito l'immobile pignorato é ricompreso nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme allegate a tale Piano). Vi é il vincolo dovuto a costruzione in zona sismica.

Prezzo base d'asta: € 42.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 348/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.800,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - Via della Stella 277, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 235, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	52,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile é ottimo.		
Descrizione:	Garage dotato di serranda elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, composta da moglie e due figli maggiorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/03/2017
Reg. gen. 14017 - Reg. part. 2281
Importo: € 102.569,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.084,39
Spese: € 7.104,01
Interessi: € 380,60
N° repertorio: 14017
N° raccolta: 2281

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 17/07/2017
Reg. gen. 33753 - Reg. part. 23288
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura