

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ramondo Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 388/2020 del R.G.E.

promossa da



**BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**  
Codice fiscale: 01848410039  
VIA NEGRONI 12  
28100 - NOVARA (NO)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	7
Lotto 1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	14



Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	14
Parti Comuni .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1 .....	19



<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto</b> .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1</b> .....	23
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto</b> .....	23
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T</b> .....	24
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1</b> .....	25
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto</b> .....	25
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T</b> .....	26
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1</b> .....	27
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto</b> .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T</b> .....	30
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1</b> .....	30
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto</b> .....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 388/2020 del R.G.E. ....	41
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.211,51</b> .....	41



## INCARICO

---

All'udienza del 13/04/2021, il sottoscritto Arch. Ramondo Serena, con studio in Via di Villa Cucuzza 13 - 00019 - Tivoli (RM), email studioramondo@gmail.com, PEC s.ramondo.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 339 6908106, veniva nominato Esperto ex art 568 c.p.c. e in data 14/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 1, piano T, interno 1, categoria A4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), 2,5 vani, classe 2, superficie catastale 53 mq (totale escluse aree scoperte 35 mq); rendita 108,46 €, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con cantina, posta al piano S1, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614).

Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, composto da un piano seminterrato (sub 2), adibito attualmente a zona giorno dell'appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1), adibito attualmente a zona notte appartamento. Il terreno su cui insiste (630 mq) è adibito a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante).

Il fabbricato è composto da una parte autorizzata, una parte in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.ri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2),

Porzione fabbricato autorizzata con Licenza del 1973: Casolare, ad un unico piano terra con copertura inclinata, con superficie utile pari a 20 mq e volume vuoto per pieno pari a 60 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).

Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015:

-Piano Terra (appartamento):Ampliamento del casolare con superficie utile pari a 7,73 mq, e non residenziale pari a 9 mq, per una volume vuoto per pieno pari a 26,9 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).



I vani autorizzabili, in caso di conclusione dell'iter relativo al Condono L 47/85 sono: la camera confinante col ripostiglio, una parte del bagno ed una parte del disimpegno, mentre si necessita intervento su parte del bagno, del disimpegno e della camera con balcone, al fine di ripristinare la destinazione autorizzata come porticato.

Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008

-Piano Terra (appartamento):Superficie 23 mq e volume da demolire pari a 67 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).

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.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

L' unità immobiliare, sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 2, piano S1, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 16 mq, sup. catastale 26 mq, classe 7, rendita 28,10€, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con casolare, posto al piano T, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614).

Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, costruito su un terreno di 630 mq, composto da un piano seminterrato (sub 2, C/2), adibito attualmente a zona giorno appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1, A/4), adibito attualmente a zona notte dell'appartamento. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante).

Il fabbricato è composto da una parte autorizzabile, in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.ri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2),

Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015:

-Piano S1 (cantina):Ampliamento del casolare con superficie non residenziale pari a 14,88 mq (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).

I vani autorizzabili come C/2 corrispondono a quelli attualmente adibiti a cucina, bagno e disimpegno; una parte di quanto attualmente adibito a soggiorno necessita di intervento, al fine ottenere destinazione autorizzabile a portico e collegamento dal piano seminterrato al piano terra.

Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008

-Piano S1 (cantina):Superficie 55 mq e volume da demolire pari a 138 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).

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.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Il terreno, sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censito al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 614, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 500 mq, reddito dominicale 1,68 € e reddito agrario 0,90.

Non ha accesso diretto dalla strada: si accede da Strada di Colle del Moretto, passando per la particella 501 (stessa proprietà) tramite rampa in battuto di cemento; è confinante con p.lla 501 (casolare, cantina e terreno) e altre proprietà (terreni p.lle 277, 318, 625, 626). E' recintato, al confine con le altre proprietà, con rete metallica e paletti in cemento. La giacitura è in lieve pendio, con una forma regolare e rettangolare, sono presenti costruzioni o manufatti non autorizzati e n. 12 piante di Ulivo giovani.

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 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

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

- [REDACTED]



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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

L'appartamento è confinante con cantina, posta al piano S1, distacco su Strada di Colle del Moretto, corte a verde e spazio manovra, altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Il magazzino è confinante con appartamento, posto al piano T, distacco su Strada di Colle del Moretto, corte a verde e spazio manovra, altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Il terreno è confinante con p.lla 501 (casolare,cantina e terreno) e altre proprietà (terreni p.lle 277, 318, 625, 626)

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	30,00 mq	1	29,00 mq	2,90 m	T

Loggia	23,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

Le suddette quantità sono relative a quanto autorizzabile tramite integrazione della richiesta di Condono L. 47/85. Vengono comunque richieste opere finalizzate alla modifica dello stato dei luoghi, per garantire la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati e allegati alla pratica.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le suddette quantità sono relative a quanto autorizzabile tramite integrazione della richiesta di Condono L. 47/85. Vengono comunque richieste opere finalizzate alla modifica dello stato dei luoghi, per garantire la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati e allegati alla pratica.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/02/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T
Dal 21/02/2005 al 17/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 17/10/2006 al 17/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 108,46 Piano T
Dal 17/01/2008 al 13/06/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano T

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/02/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 26 mq Piano S1
Dal 21/02/2005 al 17/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 26 mq Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 17/10/2006 al 17/01/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 26 mq Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 17/01/2008 al 13/06/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 501, Sub. 2 Categoria C2

		Cl.7, Cons. 16 Rendita € 28,10 Piano S1
--	--	---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 20/06/1988		Catasto Terreni Fg. 56, Part. 277 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4710 Reddito dominicale € 15,81 Reddito agrario € 8,51
Dal 20/06/1988 al 21/02/2005		Catasto Terreni Fg. 56, Part. 614 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,90
Dal 21/02/2005 al 17/10/2006		Catasto Terreni Fg. 56, Part. 614 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,90
Dal 17/10/2006 al 17/01/2008		Catasto Terreni Fg. 56, Part. 614 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,90
Dal 17/01/2008 al 13/06/2023		Catasto Terreni Fg. 56, Part. 614 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,90

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, 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

	56	501	1		A4	2	2,5	53 mq	108,46 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	---	--

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sono la tamponatura dei porticati; la realizzazione del tetto con copertura a terrazzo, in difformità alle prescrizioni urbanistiche; la diversa distribuzione interna, con relativa modifica delle bucatre nei prospetti. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzabile, con opere di demolizione e ricostruzione e aggiornare la planimetria, come da elaborati grafici allegati alla richiesta di Condonò.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	501	2		C2	7		26 mq	28,1 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità riscontrate sono l'ampliamento, la diversa distribuzione interna, con relativa modifica delle bucatre nei prospetti e il porticato antistante. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzabile, con opere di demolizione e ricostruzione e aggiornare la planimetria, come da elaborati grafici allegati alla richiesta di Condonò.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie bareca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

56	614				Seminativ o arborato	3	0500 mq	1,68 €	0,9 €	
----	-----	--	--	--	-------------------------	---	---------	--------	-------	--

## PRECISAZIONI

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Risulta congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Non risultano contratti di locazione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Non risultano contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Lo stato conservativo è mediocre (presenza di muffe diffuse per perdite di acqua e per condensa, lesioni capillari, distacco di intonaco).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Lo stato conservativo è mediocre (presenza di muffe diffuse per perdite di acqua e per condensa, lesioni capillari, distacco di intonaco).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Alla data del sopralluogo il terreno risultava senza cura, con presenza di alberature, e tettoie non autorizzate per deposito materiali di vario tipo.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'immobile ha in comune con il sub 2 la corte, adibita a area parcheggio e manovra, ed il terreno con 6 alberi d'ulivo.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

---

L'immobile ha in comune con il sub 1 la corte, adibita a area parcheggio e manovra, ed il terreno con 6 alberi d'ulivo.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

---

Il terreno non ha parti comuni con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

---

La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

---

La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato.

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

---

La p.lla 614 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio



Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T

Le strutture presentano fondazioni a sacco ed elevazione in forati, per la parte realizzata nel 1973; la parte rimanente è realizzata con una platea di c.a., elevazione in blocchetti di tufo e solaio in travi e tavelloni. Altezza interna utile 2,90 m. La copertura piana presenta rivestimento in guaina. Le pareti esterne sono al rustico (blocchetti tufo a faccia vista e parte ad intonaco a copertura dei forati), quelle interne sono in tinteggiatura. La pavimentazione interna è in gres, così come i rivestimenti del bagno. Infissi esterni in alluminio, con persiane in ferro e infissi interni in legno. E' presente una scala di collegamento con il piano seminterrato, rivestita in pietra.

E' presente fornitura elettrica e idrico-sanitaria. Fornitura del gas tramite serbatoio di gas. E' dotato di fossa Imhoff a dispersione, per il trattamento primario dei liquami provenienti dagli scarichi civili. Non è presente impianto citofonico, di condizionamento, allarme, solare termico e fotovoltaico. E' presente una corte in parte in battuto di cemento ed in parte a verde, con la possibilità di un posto auto scoperto.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1

Le strutture presentano fondazioni costituite da una platea di c.a., elevazione in blocchetti di tufo e solaio in travi e tavelloni. Altezza interna utile 2,50 m. La copertura piana dell'intero fabbricato presenta rivestimento in guaina. Le pareti esterne sono al rustico (blocchetti tufo a faccia vista), quelle interne sono in tinteggiatura. La pavimentazione interna è in gres, così come i rivestimenti del bagno. Infissi esterni in alluminio, con persiane in ferro e infissi interni in legno. E' presente una scala di collegamento con il piano terra, rivestita in pietra.

E' presente fornitura elettrica e idrico-sanitaria. Fornitura del gas tramite serbatoio di gas. E' dotato di fossa Imhoff a dispersione, per il trattamento primario dei liquami provenienti dagli scarichi civili. Non è presente impianto citofonico, di condizionamento, allarme, solare termico e fotovoltaico. E' presente una corte in parte in battuto di cemento ed in parte a verde, con la possibilità di un posto auto scoperto.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO

La superficie agricola utilizzata risulta l'80% della totalità

La Coltura è ad Ulivi: n. 12 piante.

Risulta un frazionamento del 1988 da terreni confinanti.

La disposizione geometria adottata è a sesto in quadrato.

Il terreno è in lieve pendio.

Altezza s.l.m.= 150 m

Buona esposizione, una forma regolare (rettangolare), densità ordinaria dell'impianto delle colture arboree

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal [REDACTED]



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1988 al 03/09/2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO (MIST) MARIO	20/06/1988	15203	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/06/1988	22917	14557
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/09/2002 al	[REDACTED]	SUCCESSIONE [REDACTED]			



18/03/2004	[REDACTED]	Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/05/2006	30178	16875
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/03/2004 al 17/10/2006	[REDACTED]	SUCCESIONE [REDACTED]			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2005	78286	45218
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/10/2006 al 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSATI VALERIA	17/10/2006	16795	5650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2006	69143	41523
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TAVASSI GIORGIO	17/01/2008	121697	24970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	21/01/2008	3612	2102		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1988 al 03/09/2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MISITI MARIO	20/06/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/06/1988	22917	14557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2002 al 18/03/2004	[REDACTED]	SUCCESSIONE [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/05/2006	30178	16875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2004 al 17/10/2006	[REDACTED]	SUCCESSIONE [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2005	78286	45218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/10/2006 al 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSATI VALERIA	17/10/2006	16795	5650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/10/2006	69143	41523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TAVASSI GIORGIO	17/01/2008	121697	24970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/01/2008	3612	2102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1988 al 03/09/2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MISITI MARIO	20/06/1988	15203	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/06/1988	22917	14557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2002 al	[REDACTED]	SUCCESSIONE [REDACTED]			

18/03/2004	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	16/05/2006	30178	16875
		Registrazione			
Dal 18/03/2004 al 17/10/2006	[REDACTED]	SUCCESSIONE [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO ROMA 8-SEZ STACCATA NETTUNO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2005	78286	45218
Dal 17/10/2006 al 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSATI VALERIA	17/10/2006	16795	5650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	20/10/2006	69143	41523
Dal 17/01/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TAVASSI GIORGIO	17/01/2008	121697	24970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	21/01/2008	3612	2102
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DEL MUTUO**  
 Iscritto a ROMA il 21/01/2008  
 Reg. gen. 3613 - Reg. part. 641  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: **TAVASSI GIORGIO**  
 Data: 17/01/2008  
 N° repertorio: 121698  
 N° raccolta: 24971

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a **TRIBUNALE DI TIVOLI** il 29/12/2020  
 Reg. gen. 57189 - Reg. part. 39685  
 [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Trattasi di una ipoteca volontaria e di una trascrizione di pignoramento.

Le ipoteche volontarie sono esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 29.9.1973, n.601 "Disciplina delle agevolazioni tributarie", se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito. Lo stesso articolo al comma 3 precisa: "Agli effetti di quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi. Nel caso specifico, pertanto, a cancellazione delle ipoteche volontarie sconta la sola taxa ipotecaria di 35 euro ciascuna.

Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, risulterebbero da pagare le seguenti somme: imposta di bollo di 59 €, Tassa ipotecaria di 35 €, imposta ipotecaria di 200 €.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

*Iscrizioni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DEL MUTUO**

Iscritto a ROMA il 21/01/2008

Reg. gen. 3613 - Reg. part. 641

Importo: € 200.000,00

A favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**

Capitale: € 100.000,00

Rogante: TAVASSI GIORGIO

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 121698

N° raccolta: 24971

*Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a TRIBUNALE DI TIVOLI il 29/12/2020

Reg. gen. 57189 - Reg. part. 39685

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Oneri di cancellazione*

Trattasi di una ipoteca volontaria e di una trascrizione di pignoramento.

Le ipoteche volontarie sono esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 29.9.1973, n.601 "Disciplina delle agevolazioni tributarie", se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito. Lo stesso articolo al comma 3 precisa: "Agli effetti di

quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi. Nel caso specifico, pertanto, a cancellazione delle ipoteche volontarie sconta la sola tassa ipotecaria di 35 euro ciascuna.

Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, risulterebbero da pagare le seguenti somme: imposta di bollo di 59 €, Tassa ipotecaria di 35 €, imposta ipotecaria di 200 €.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

*Iscrizioni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA DEL MUTUO**  
Iscritto a ROMA il 21/01/2008  
Reg. gen. 3613 - Reg. part. 641  
Importo: € 200.000,00  
A favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**  
[REDACTED]  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: TAVASSI GIORGIO  
Data: 17/01/2008  
N° repertorio: 121698  
N° raccolta: 24971



#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a TRIBUNALE DI TIVOLI il 29/12/2020  
Reg. gen. 57189 - Reg. part. 39685  
[REDACTED]



#### Oneri di cancellazione

Trattasi di una ipoteca volontaria e di una trascrizione di pignoramento.

Le ipoteche volontarie sono esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 29.9.1973, n.601 "Disciplina delle agevolazioni tributarie", se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito. Lo stesso articolo al comma 3 precisa: "Agli effetti di quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi. Nel caso specifico, pertanto, a cancellazione delle ipoteche volontarie sconta la sola tassa ipotecaria di 35 euro ciascuna.

Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, risulterebbero da pagare le seguenti somme: imposta di bollo di 59 €, Tassa ipotecaria di 35 €, imposta ipotecaria di 200 €.

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V:

- lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016
- la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole)
- Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL



30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92.

- Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 \_ Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione.

Usi civici:

La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fig. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

Negli atti visionati in data 31/03/2022, e nel Certificato prot. n. 8852 del 01/04/2022, a firma del Responsabile del Settore V, con oggetto: 'attestazione accesso atti' non vengono menzionati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali, atti di asservimento e cessioni di cubatura.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V:

- lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016

- la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole)

- Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92.

- Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 \_ Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione.

Usi civici:

La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fig. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V:

- lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016

- la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole)

- Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92.

- Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 - Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione.

Usi civici:

La p.lla 614 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

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.

1) Licenza di costruzione Pratica Edilizia n. 770 - prot. n. 850 del 24/02/1973, a nome di \_\_\_\_\_, per la realizzazione di un casolare ad uso residenziale, composto da un piano fuori terra, volume pari a 60 mc, e superficie pari a 20 mq.

2) Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della L. n. 47/85 presentata da \_\_\_\_\_, per abuso realizzato (ampliamento casolare al piano terra), con data ultimazione lavori 31/12/1973:

-prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108 sott. 1 per Fg 56 p.lla 501 sub 1 - sup. utile 7,73 mq, non residenziale 9,00

mq, volume 26,9 mc.

-prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108 sott. 2 per Fg 56 p.lla 501 sub 2, sup utile 0,00 mq, non residenziale 14,88 mq,

volume 14,37 mc.

- Integrazioni nel 2006 a nome \_\_\_\_\_

- Con attestazione n. 12 del 03/10/2006 il Responsabile del Settore Urbanistica dichiara che non sussistono vincoli

ostativi per l'ottenimento della autorizzazione in sanatoria, fatta salva l'integrazione della documentazione richiesta.

- Rilascio N.O. Vincolo Idrogeologico in data 21/10/2007 con n. 0129227 Fascicolo 6048.

- Richiesta integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015, \_\_\_\_\_, ai fini del rilascio

della autorizzazione in sanatoria.

3) Verbale accertamento abuso edilizio n. 31 del 29/05/2008 a nome di \_\_\_\_\_

-realizzazione in blocchetto di tufo, malta legante e solaio in laterocemento di locale parzialmente interrato delle

dimensioni di 5,50 m x 6,70 m e altezza pari a 2,80

- locale realizzato in adiacenza al fabbricato autorizzato con Licenza del 1973 per circa 2,00 metri (lato tettoia annessa al fabbricato di cui sopra).

- 4) Verbale di sequestro del 11/07/2008 (ulteriore compimento di opera abusiva-variazioni essenziali):
- locale adiacente, aderente e comunicante con fabbricato autorizzato nel 1973 delle stesse dimensioni di base (5,50x6,70)mq del locale seminterrato e altezza interna di 3,00 m circa,
  - il locale presenta copertura a terrazzo, in difformità alle norme di legge e alle prescrizioni urbanistiche.
- 5) Ordinanza di demolizione n. 37 del 25/09/2008 di opere abusivamente realizzate.
- 6) Verbale di accertamento di inadempienza all'ingiunzione per la demolizione delle opere abusive prot. n. 1132 del 13/03/2009\_Verbale Polizia Municipale
- 7) Notifica accertamento di inottemperanza all'ordinanza per la demolizione delle opere abusive prot. n. 17474 del 30/06/2009.

Si rende noto che alla data di marzo 2023, su richiesta del Perito stimatore, il Comune di Palombara Sabina rilascia riscontro prot. 7165 del 15/03/2023 in cui dichiara che per le opere abusive, non rientranti della richiesta di Condono del 1986, è stato elevato il 30/06/2023 il suddetti accertamento di inottemperanza, che costituisce titolo per l'immissione nel possesso dell'imm.le e dell'area di sedime da parte dell'Ente comunale. Alla data del riscontro non risultava nei registri immobiliari la trascrizione del procedimento, preceduto da frazionamento, che l'Ufficio provvederà quanto prima a completare.

Attestazione Agibilità e Attestato di prestazione energetica:

Non sono presenti negli atti visionati in data 31/03/2022, e non vengono menzionate nel Certificato prot. n. 8852 del 01/04/2022, a firma del Responsabile del Settore V, con oggetto: 'attestazione accesso atti'.

#### *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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e alla richiesta di Condono L. 47/85.

Le difformità riscontrate sono la tamponatura dei porticati; la realizzazione del tetto con copertura a terrazzo, in difformità alle prescrizioni urbanistiche; la diversa distribuzione interna, con relativa modifica delle bucaure nei prospetti. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzabile, con opere di demolizione e ricostruzione, come da elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**



1) Licenza di costruzione Pratica Edilizia n. 770 - prot. n. 850 del 24/02/1973, a nome di [REDACTED], per la realizzazione di un casolare ad uso residenziale, composto da un piano fuori terra, volume pari a 60 mc, e superficie pari a 20 mq.

2) Istanza di Sanatoria Edilizia richiesta ai sensi della L. n. 47/85 presentata da [REDACTED], per abuso realizzato (ampliamento casolare al piano terra), con data ultimazione lavori 31/12/1973:

-prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108 sott. 1 per Fg 56 p.lla 501 sub 1 - sup. utile 7,73 mq, non residenziale 9,00

mq, volume 26,9 mc.

-prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108 sott. 2 per Fg 56 p.lla 501 sub 2, sup utile 0,00 mq, non residenziale 14,88 mq,

volume 14,37 mc.

- Integrazioni nel 2006 a nome di [REDACTED]

- Con attestazione n. 12 del 03/10/2006 il Responsabile del Settore Urbanistica dichiara che non sussistono vincoli

ostativi per l'ottenimento della autorizzazione in sanatoria, fatta salva l'integrazione della documentazione richiesta.

- Rilascio N.O. Vincolo Idrogeologico in data 21/10/2007 con n. 0129227 Fascicolo 6048.

- Richiesta integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015, inviata a [REDACTED], ai fini del rilascio

della autorizzazione in sanatoria.

[REDACTED]  
-realizzazione in blocchetto di tufo, malta legante e solaio in laterocemento di locale parzialmente interrato delle

dimensioni di 5,50 m x 6,70 m e altezza pari a 2,80

- locale realizzato in adiacenza al fabbricato autorizzato con Licenza del 1973 per circa 2,00 metri (lato tettoia annessa al fabbricato di cui sopra).

4) Verbale di sequestro del 11/07/2008 (ulteriore compimento di opera abusiva-variazioni essenziali):

- locale adiacente, aderente e comunicante con fabbricato autorizzato nel 1973 delle stesse dimensioni di base (5,50x6,70)mq del locale seminterrato e altezza interna di 3,00 m circa,

- il locale presenta copertura a terrazzo, in difformità alle norme di legge e alle prescrizioni urbanistiche.

5) Ordinanza di demolizione n. 37 del 25/09/2008 di opere abusivamente realizzate.

6) Verbale di accertamento di inadempienza all'ingiunzione per la demolizione delle opere abusive prot. n. 1132 del 13/03/2009\_Verbale Polizia Municipale

7) Notifica accertamento di inottemperanza all'ordinanza per la demolizione delle opere abusive prot. n. 17474 del 30/06/2009.

Si rende noto che alla data di marzo 2023, su richiesta del Perito stimatore, il Comune di Palombara Sabina rilascia riscontro prot. 7165 del 15/03/2023 in cui dichiara che per le opere abusive, non rientranti della richiesta di Condonò del 1986, è stato elevato il 30/06/2023 il suddetti accertamento di inottemperanza, che costituisce titolo per l'immissione nel possesso dell'imm.le e dell'area di sedime da parte dell'Ente comunale. Alla data del riscontro non risultava nei registri immobiliari la trascrizione del procedimento, preceduto da frazionamento, che l'Ufficio provvederà quanto prima a completare.

Attestazione Agibilità e Attestato di prestazione energetica:

Non sono presenti negli atti visionati in data 31/03/2022, e non vengono menzionate nel Certificato prot. n. 8852 del 01/04/2022, a firma del Responsabile del Settore V, con oggetto: 'attestazione accesso atti'.

3) Verbale accertamento abuso edilizio n. 31 del 29/05/2008 a nome di

-realizzazione in blocchetto di tufo, malta legante e solaio in laterocemento di locale parzialmente interrato

delle

dimensioni di 5,50 m x 6,70 m e altezza pari a 2,80

- locale realizzato in adiacenza al fabbricato autorizzato con Licenza del 1973 per circa 2,00 metri (lato tettoia annessa al fabbricato di cui sopra).

4) Verbale di sequestro del 11/07/2008 (ulteriore compimento di opera abusiva-variazioni essenziali):

- locale adiacente, aderente e comunicante con fabbricato autorizzato nel 1973 delle stesse dimensioni di base

{

(5,50x6,70)mq del locale seminterrato e altezza interna di 3,00 m circa,

- il locale presenta copertura a terrazzo, in difformità alle norme di legge e alle prescrizioni urbanistiche.

5) Ordinanza di demolizione n. 37 del 25/09/2008 di opere abusivamente realizzate.

6) Verbale di accertamento di inadempienza all'ingiunzione per la demolizione delle opere abusive prot. n. 1132 del 13/03/2009\_Verbale Polizia Municipale

7) Notifica accertamento di inottemperanza all'ordinanza per la demolizione delle opere abusive prot. n. 17474 del 30/06/2009.

Attestazione Agibilità e Attestato di prestazione energetica:

Non sono presenti negli atti visionati in data 31/03/2022, e non vengono menzionate nel Certificato prot. n. 8852 del 01/04/2022, a firma del Responsabile del Settore V, con oggetto: 'attestazione accesso atti'.

#### *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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e alla richiesta di Condono L. 47/85.

Le difformità riscontrate sono l'ampliamento, la diversa distribuzione interna, con relativa modifica delle bucaure nei prospetti. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzabile, con opere di demolizione e ricostruzione, come da elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nell'ultimo ventennio. Le tettoie esistenti non sono autorizzate.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*



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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, INTERNO 1, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali, poiché gli immobili oggetto di pignoramento non costituiscono un Condominio, trattandosi di un fabbricato con unica proprietà.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli condominiali, poiché gli immobili oggetto di pignoramento non costituiscono un Condominio, trattandosi di un fabbricato con unica proprietà.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE MORETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non appartiene ad un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viene identificato un lotto unico, composto da n. 3 beni, dal momento che il sub 1 (appartamento) ed il sub 2 (cantina) della p.lla 501 costituiscono un unico fabbricato su due livelli, ed hanno in comune la corte in battuto di cemento, una porzione di terreno coltivato con n.6 ulivi ed altri servizi. Il terzo bene, il terreno p.lla 614, non



ha accesso diretto dalla Strada di Colle Moretto e la creazione di una servitù di passaggio, a causa delle limitate distanze dal fabbricato al confine, ridurrebbe considerevolmente la fruibilità della p.lla 501.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 1, piano T, interno 1, categoria A4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), 2,5 vani, classe 2, superficie catastale 53 mq (totale escluse aree scoperte 35 mq); rendita 108,46 €, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con cantina, posta al piano S1, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, composto da un piano seminterrato (sub 2), adibito attualmente a zona giorno dell'appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1), adibito attualmente a zona notte appartamento. Il terreno su cui insiste (630 mq) è adibito a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzata, una parte in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità immobiliari e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2), Porzione fabbricato autorizzata con Licenza del 1973: Casolare, ad un unico piano terra con copertura inclinata, con superficie utile pari a 20 mq e volume vuoto per pieno pari a 60 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015: - Piano Terra (appartamento): Ampliamento del casolare con superficie utile pari a 7,73 mq, e non residenziale pari a 9 mq, per un volume vuoto per pieno pari a 26,9 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili, in caso di conclusione dell'iter relativo al Condono L. 47/85 sono: la camera confinante col ripostiglio, una parte del bagno ed una parte del disimpegno, mentre si necessita intervento su parte del bagno, del disimpegno e della camera con balcone, al fine di ripristinare la destinazione autorizzata come porticato. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 - Piano Terra (appartamento): Superficie 23 mq e volume da demolire pari a 67 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 501, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.035,84

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

1) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2) / 2] \times X$  (indice prestazionale) = ..... €/mq (Valore Medio);

La Banca dati Agenzia delle Entrate: Si prende come riferimento il valore medio di  $(850,00 + 1.250,00) / 2$  €/mq = 1.050,00 €/mq, trattandosi di una unità immobiliare censita come A/4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive

e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), e quindi assimilabile a 'abitazioni di tipo economico', della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Zona con Codice E3 - Suburbana/Espansione.



Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1)Fonte: Tecnorete

Strada Del Laghetto 39

Superficie: 88,00 mq

Valore: 99.000,00 €

Caratteristiche: unico livello: 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni. C' è l'acqua del pozzo, il riscaldamento concerne il GPL alimentato da radiatori e camino.

La proprietà è circondata su tutti e 4 lati da terreno pianeggiante completamente recintato in rete, arricchito e coltivato da rigoglioso vigneto, 4 alberi di ulivo e alcune piante da frutto. Da ristrutturare.

Anno 1980, Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a gpl. No condominio.

Classe Energetica G

Valore €/mq = 99.000,00 € / 88,00 mq = 1.125,00 €/mq

2)Fonte: Tecnorete

Strada di Rotavello

Superficie: 44,00 mq

Valore: 63.000,00 €

Caratteristiche:proprietà disposta su 2 livelli, suddivisa in primo piano di 44 mq ad uso abitativo è composto da sala da pranzo con camino, cucinotto, bagno e camera da letto ed in un piano terra di 56 mq è adibito ai locali cantine.

Anno 1967, da ristrutturare (possibilità allaccio elettrico ed idrico).

Classe Energetica G

Valore €/mq = 64.000,00 € / 44,00 mq = 1.431,82 €/mq

3)Fonte: Tecnorete

Strada provinciale cinque sassi n. 8

Superficie: 54,00mq

Valore: 59.000,00 €

Caratteristiche:La proprietà si sviluppa su un unico livello ha una metratura di 54 mq, si compone d'ingresso, 2 piccole camere da letto, sala da pranzo, angolo cottura e bagno con box doccia. Acqua fornita da 2 pozzi , uno che irriga il giardino e l'altro alimenta l'impianto idrico della casa. Gli infissi sono nuovi in doppio vetro PVC con zanzariere, le persiane e il portone sono blindati. Il riscaldamento è autonomo con GPL.La fossa è biologica e il pavimento in cotto.

Anno 2000 riscaldamento autonomo. No condominio.

Classe Energetica G

Valore €/mq = 59.000,00 € / 54,00 mq = 1.092,59 €/mq

Valore medio (Mercato di Beni Simili)

€/mq  $(1.125,00 + 1.431,82 + 1.092,59)/3 = 1.216,47$  €/mq

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione, l'indice prestazionale da adottare è 0,9.

1)Valore medio €/mq = 1.050,00 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 885,33 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(1050,00 + 1.216,47)/2 \times 0,9$  €/m = 1.019,92 €/mq



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1  
L'unità immobiliare, sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 2, piano S1, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 16 mq, sup. catastale 26 mq, classe 7, rendita 28,10€, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con casolare, posto al piano T, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, costruito su un terreno di 630 mq, composto da un piano seminterrato (sub 2, C/2), adibito attualmente a zona giorno appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1, A/4), adibito attualmente a zona notte dell'appartamento. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzabile, in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità immobiliari e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2), Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015: - Piano S1 (cantina):Ampliamento del casolare con superficie non residenziale pari a 14,88 mq (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili come C/2 corrispondono a quelli attualmente adibiti a cucina, bagno e disimpegno; una parte di quanto attualmente adibito a soggiorno necessita di intervento, al fine ottenere destinazione autorizzabile a portico e collegamento dal piano seminterrato al piano terra. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 -Piano S1 (cantina):Superficie 55 mq e volume da demolire pari a 138 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 501, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.219,12  
Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello del calcolo del rapporto in percentuale con il prezzo al mq dell'appartamento con cui il magazzino è comunicante. La percentuale presa in considerazione è il 50%. Il prezzo al mq dell'appartamento è 1019,92 €/mq, da cui 1019,92 €/mq x 50%= 509,96 €/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto  
Il terreno, sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censito al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 614, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 500 mq, reddito dominicale 1,68 € e reddito agrario 0,90. Non ha accesso diretto dalla strada: si accede da Strada di Colle del Moretto, passando per la particella 501 (stessa proprietà) tramite rampa in battuto di cemento; è confinante con p.lla 501 (casolare, cantina e terreno) e altre proprietà (terreni p.lle 277, 318, 625, 626). E' recintato, al confine con le altre proprietà, con rete metallica e paletti in cemento. La giacitura è in lieve pendio, con una forma regolare e rettangolare, sono presenti costruzioni o manufatti non autorizzati e n. 12 piante di Ulivo giovani.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 614, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.485,00  
Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito stimatore per stimare il valore degli immobili, intesi liberi, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.



- 1) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);
- 2) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Mercato di Beni Simili);
- 3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = ..... €/mq (Valore Medio);

Banca dati Agenzia delle Entrate: Si prende come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Roma, per i terreni seminativi arborati, relativa alla annualità del 2022

Valore €/mq = 1,23 €/mq

Il Mercato immobiliare dei beni simili:

1) Fonte: Il Mondo Immobiliare Palombara Sabina

Strada Loc. Salvia

Superficie: 3.760 mq

Valore: 8.500 €

Caratteristiche: Terreno coltivato con 80 piante di uliveto secolari e 20 piante di ulivo giovani per un totale di 100 piante di ulivo. Situato in ottima posizione. Il terreno è morfologicamente semi pianeggiante.

Valore €/mq =  $8.500,00 \text{ €} / 3.760 \text{ mq} = 2,26 \text{ €/mq}$

2) Fonte: Il Mondo Immobiliare Palombara Sabina.

Loc Colle Marocco

Superficie: 4.320 mq

Valore: 13.000,00 €

Caratteristiche: terreno agricolo di 4320mq con piante di ulivo secolari. Il terreno è terrazzato e si presenta ben curato, in una posizione dominante. Ottima esposizione

Valore €/mq =  $13.000,00 \text{ €} / 4.320 \text{ mq} = 3,01 \text{ €/mq}$

3) Fonte: DP Immobiliare di Patassini Daniele

Strada della neve

Superficie: 9.115 mq

Valore: 23.000,00 €

Caratteristiche: Terreno pianeggiante, fronte strada della Neve, a 4 km dal centro abitato di Palombara Sabina e 9 km dalla via Salaria. Il terreno agricolo ha una dimensione di circa 9.115 mq, con un fronte che affaccia direttamente sulla strada provinciale, di circa 30 mt lineari. L'appezzamento è recintato per i tre lati, mentre rimane libero per il lato che affaccia sulla strada della Neve. Vi sono una ventina di alberi di ulivo, posti sul fondo del terreno.

Non è presente pozzo o allaccio elettrico, ma sono entrambi realizzabili.

Valore €/mq =  $23.000,00 \text{ €} / 9.115 \text{ mq} = 2,52 \text{ €/mq}$

Valore medio (Mercato di Beni Simili)

€/mq  $(2,26 + 3,01 + 2,52) / 3 = 2,60 \text{ €/mq}$

Dato lo stato di luoghi ed il livello di manutenzione, l'indice prestazionale da adottare è 1.

1) Valore medio €/mq = 1,23 €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);

2) Valore medio €/mq = 2,60 €/mq (Mercato di Beni Simili);

3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) =  $(1,23 + 2,60)/2 \times 1 \text{ €/mq} = 1,92 \text{ €/mq}$

Il valore complessivo risulta:  $500,00 \text{ mq} \times 1,92 \text{ €/mq} = 960,00 \text{ €}$ .

Viene sommato:

- il valore delle n. 12 giovani piante di Ulivo= 100,00 € x n. 12 piante= 1.200,00 €

Viene sommato il valore relativo ai:

-Fattori estrinseci (i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria, topografici (lieve pendio), climatici, quali la piovosità e ventosità, caratteri idrologici, caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione)

- Fattori intrinseci (la posizione rispetto ai centri abitati, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la forma geometrica del terreno, la fertilità, presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale), costi gestione e manutenzione del terreno e delle essenze).

Viene sommato il valore pari al 15%= 960 € + 1.800 € + 15%= 2484,00 €.

Da questo valore, diviso per i 500,00 mq, risulta un valore unitario pari a 4,94 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T	52,00 mq	1.019,92 €/mq	€ 53.035,84	100,00%	€ 53.035,84
Bene N° 2 - Magazzino Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1	22,00 mq	509,96 €/mq	€ 11.219,12	100,00%	€ 11.219,12
Bene N° 3 - Terreno Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto	500,00 mq	4,97 €/mq	€ 2.485,00	100,00%	€ 2.485,00
				Valore di stima:	€ 66.739,96

Valore di stima: € 65.214,96

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
opere di demolizione e ricostruzione per ripristino stato dei luoghi_spese lavori da effettuare	10000,00	€
opere di demolizione e ricostruzione per ripristino stato dei luoghi_spese tecniche e burocratiche	700,00	€
rilascio condono L.47/85_oneri	621,32	€
rilascio condono L.47/85_spese tecniche	500,00	€

abbattimento forfettario 10% per vizi occulti, come da nomina	1182,13	€
---	---------	---

Valore finale di stima: € 52.211,51



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di:

- 1) Verbale accertamento abuso edilizio n. 31 del 29/05/2008 a nome [REDACTED]  
-realizzazione in blocchetto di tufo, malta legante e solaio in laterocemento di locale parzialmente interrato delle dimensioni di 5,50 m x 6,70 m e altezza pari a 2,80  
- locale realizzato in adiacenza al fabbricato autorizzato con Licenza del 1973 per circa 2,00 metri (lato tettoia annessa al fabbricato di cui sopra).
- 2) Verbale di sequestro del 11/07/2008 (ulteriore compimento di opera abusiva-variazioni essenziali):  
- locale adiacente, aderente e comunicante con fabbricato autorizzato nel 1973 delle stesse dimensioni di base (5,50x6,70)mq del locale seminterrato e altezza interna di 3,00 m circa,  
- il locale presenta copertura a terrazzo, in difformità alle norme di legge e alle prescrizioni urbanistiche.
- 3) Ordinanza di demolizione n. 37 del 25/09/2008 di opere abusivamente realizzate.
- 4) Verbale di accertamento di inadempienza all'ingiunzione per la demolizione delle opere abusive prot. n. 1132 del 13/03/2009\_Verbale Polizia Municipale
- 5) Notifica accertamento di inottemperanza all'ordinanza per la demolizione delle opere abusive prot. n. 17474 del 30/06/2009.

Si rende noto che, alla data di marzo 2023, su richiesta del Perito stimatore, il Comune di Palombara Sabina rilascia riscontro (allegato) prot 7165 del 15/03/2023 in cui dichiara che per le opere abusive, non rientranti della richiesta di Condono del 1986, è stato elevato il 30/06/2023 il suddetto accertamento di inottemperanza, che costituisce titolo per l'immissione nel possesso dell'imm.le e dell'area di sedime da parte dell'Ente comunale. Alla data del riscontro non risultava nei registri immobiliari la trascrizione del procedimento, preceduto da frazionamento, che l'Ufficio provvederà quanto prima a completare.

Si rende noto che in data 08/11/2023 il sottoscritto Perito stimatore ha provveduto ad aggiornare l'elenco delle formalità, e non risulta nei registri immobiliari la trascrizione di procedimento da parte del Comune di Palombara Sabina, che dovrebbe essere preceduta da frazionamento, non presente in visura catastale.

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 08/11/2023



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato\_Elaborati\_Individuazione parti sanabili, abusi e demolizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato\_AdE\_Elenco formalità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, interno 1, piano T

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 1, piano T, interno 1, categoria A4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), 2,5 vani, classe 2, superficie catastale 53 mq (totale escluse aree scoperte 35 mq); rendita 108,46 €, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con cantina, posta al piano S1, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, composto da un piano seminterrato (sub 2), adibito attualmente a zona giorno dell'appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1), adibito attualmente a zona notte appartamento. Il terreno su cui insiste (630 mq) è adibito a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzata, una parte in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.rri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2), Porzione fabbricato autorizzata con Licenza del 1973: Casolare, ad un unico piano terra con copertura inclinata, con superficie utile pari a 20 mq e volume vuoto per pieno pari a 60 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015: - Piano Terra (appartamento): Ampliamento del casolare con superficie utile pari a 7,73 mq, e non residenziale pari a 9 mq, per un volume vuoto per pieno pari a 26,9 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili, in caso di conclusione dell'iter relativo al Condono L 47/85 sono: la camera confinante col ripostiglio, una parte del bagno ed una parte del disimpegno, mentre si necessita intervento su parte del bagno, del disimpegno e della camera con balcone, al fine di ripristinare la destinazione autorizzata come porticato. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 - Piano Terra (appartamento): Superficie 23 mq e volume da demolire pari a 67 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 501, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: - lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016 - la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole) - Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92. - Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 \_ Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione. Usi civici: La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R.

59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato". Negli atti visionati in data 31/03/2022, e nel Certificato prot. n. 8852 del 01/04/2022, a firma del Responsabile del Settore V, con oggetto: 'attestazione accesso atti' non vengono menzionati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali, atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1  
L'unità immobiliare, sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 2, piano S1, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 16 mq, sup. catastale 26 mq, classe 7, rendita 28,10€, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con casolare, posto al piano T, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, costruito su un terreno di 630 mq, composto da un piano seminterrato (sub 2, C/2), adibito attualmente a zona giorno appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1, A/4), adibito attualmente a zona notte dell'appartamento. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzabile, in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condomo Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.ri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2), Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015: - Piano S1 (cantina):Ampliamento del casolare con superficie non residenziale pari a 14,88 mq (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili come C/2 corrispondono a quelli attualmente adibiti a cucina, bagno e disimpegno; una parte di quanto attualmente adibito a soggiorno necessita di intervento, al fine ottenere destinazione autorizzabile a portico e collegamento dal piano seminterrato al piano terra. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 -Piano S1 (cantina):Superficie 55 mq e volume da demolire pari a 138 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 501, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: - lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016 - la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole) - Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92. - Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 \_ Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione. Usi civici: La p.lla 501 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto  
Il terreno, sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione



agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censito al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 614, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 500 mq, reddito dominicale 1,68 € e reddito agrario 0,90. Non ha accesso diretto dalla strada: si accede da Strada di Colle del Moretto, passando per la particella 501 (stessa proprietà) tramite rampa in battuto di cemento; è confinante con p.lla 501 (casolare, cantina e terreno) e altre proprietà (terreni p.lle 277, 318, 625, 626). E' recintato, al confine con le altre proprietà, con rete metallica e paletti in cemento. La giacitura è in lieve pendio, con una forma regolare e rettangolare, sono presenti costruzioni o manufatti non autorizzati e n. 12 piante di Ulivo giovani. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 614, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: - lo strumento urbanistico vigente è la Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata su B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016 - la destinazione urbanistica è Zona 'E' (Attività agricole) - Prescrizioni: Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 e ss.mm.ii.; Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 art. 1 n. 3267; Parte Vincolo strada Tipo F: comunali (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92. - Beni Paesaggistici P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2 \_ Tavola A-Paesaggio Agrario di Valore e Tavola B-Nessuna prescrizione. Usi civici: La p.lla 614 del Foglio 56 non risulta essere gravata da demanio civico o privato Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10824 del 31/03/2022, rilasciato dal Comune di Palombara Sabina a firma del Responsabile del Settore V: " Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 30/12/2004 con la quale in Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che i terreni (Fg. 56 p.lle 501 e 614) non risultano essere gravati da demanio civico o privato".

**Prezzo base d'asta: € 52.211,51**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.211,51**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.IT**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, Interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 56, Part. 501, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre (presenza di muffe diffuse per perdite di acqua e per condensa, lesioni capillari, distacco di intonaco).		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 1, piano T, interno 1, categoria A4, (Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), 2,5 vani, classe 2, superficie catastale 53 mq (totale escluse aree scoperte 35 mq); rendita 108,46 €, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con cantina, posta al piano S1, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, composto da un piano seminterrato (sub 2), adibito attualmente a zona giorno dell'appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1), adibito attualmente a zona notte appartamento. Il terreno su cui insiste (630 mq) è adibito a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzata, una parte in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.ri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2). Porzione fabbricato autorizzata con Licenza del 1973: Casolare, ad un unico piano terra con copertura inclinata, con superficie utile pari a 20 mq e volume vuoto per pieno pari a 60 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015 - Piano Terra (appartamento): Ampliamento del casolare con superficie utile pari a 7,73 mq, e non residenziale pari a 9 mq, per una volume vuoto per pieno pari a 26,9 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili, in caso di conclusione dell'iter relativo al Condono L. 47/85 sono: la camera confinante col ripostiglio, una parte del bagno ed una parte del disimpegno, mentre si necessita intervento su parte del bagno, del disimpegno e della camera con balcone, al fine di ripristinare la destinazione autorizzata come porticato. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 - Piano Terra (appartamento): Superficie 23 mq e volume da demolire pari a 67 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg 56, Part. 501, Sub. 2,	Superficie	22,00 mq



	Categoria C2		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre (presenza di muffe diffuse per perdite di acqua e per condensa, lesioni capillari, distacco di intonaco).		
Descrizione:	L'unità immobiliare, sita nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censita al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 501 sub 2, piano S1, categoria C/2, (magazzini e locali di deposito), consistenza 16 mq, sup. catastale 26 mq, classe 7, rendita 28,10€, con accesso da Via Colle del Moretto, tramite rampa, confinante con casolare, posto al piano T, distacco su Via Colle del Moretto, corte privata adibita a spazio manovra e a verde e altre proprietà (terreni p.lle 502, 318, 498, 614). Appartiene ad un fabbricato unifamiliare, costruito su un terreno di 630 mq, composto da un piano seminterrato (sub 2, C/2), adibito attualmente a zona giorno appartamento (destinazione uso autorizzata come cantina) ed un piano terra (sub 1, A/4), adibito attualmente a zona notte dell'appartamento. L'area circostante il fabbricato è adibita a corte in battuto di cemento, con area parcheggio e spazio di manovra, e a terreno coltivato ad ulivi (n. 6 piante). Il fabbricato è composto da una parte autorizzabile, in attesa di completamento pratica rilasciabile in sanatoria (Condono Edilizio L.47/85) ed una parte sottoposta ad ordinanza di demolizione. E' necessario ripristinare la divisione delle unità imm.ri e la destinazione d'uso (piano terra A/4 e Piano S1 C/2), Porzione fabbricato (ampliamento) soggetta a rilascio autorizzazione in sanatoria (L. 47/85 - richiesta prot. n. 4716 del 28/03/1986 n. 1108), a condizione di integrazione documentazione prot. n. 10311/1 del 27/04/2015: -Piano S1 (cantina):Ampliamento del casolare con superficie non residenziale pari a 14,88 mq (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia). I vani autorizzabili come C/2 corrispondono a quelli attualmente adibiti a cucina, bagno e disimpegno; una parte di quanto attualmente adibito a soggiorno necessita di intervento, al fine ottenere destinazione autorizzabile a portico e collegamento dal piano seminterrato al piano terra. Porzione fabbricato sottoposta a ordinanza di demolizione R.G. n. 37 del 25/09/2008 -Piano S1 (cantina): Superficie 55 mq e volume da demolire pari a 138 mc (individuazione negli elaborati allegati alla Perizia).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]		

Beni N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada di Colle Moretto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 614, Qualità Seminativo arborato	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il terreno risultava senza cura, con presenza di alberature, e tettoie non autorizzate per deposito materiali di vario tipo		
Descrizione:	Il terreno, sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), in Strada Colle Moretto, zona a destinazione agricola, a circa 4 km dal Centro di Palombara Sabina. E' censito al catasto urbano di Palombara Sabina al foglio 56, particella 614, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 500 mq, reddito dominicale 1,68 € e reddito agrario 0,90. Non ha accesso diretto dalla strada: si accede da Strada di Colle del Moretto, passando per la particella 501 (stessa proprietà) tramite rampa in battuto di cemento; è confinante con p.lla 501 (casolare, cantina e terreno) e altre proprietà (terreni p.lle 277, 318, 625, 626). E' recintato, al confine con le altre proprietà, con rete metallica e paletti in cemento. La giacitura è in lieve pendio, con una forma regolare e rettangolare, sono presenti costruzioni o manufatti non autorizzati e n. 12 piante di Ulivo giovani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal debitore [REDACTED]		