

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fornari Zaira, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT S.P.A.



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13



Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 375.300,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 211.680,00	20



Firmato Da: ZAIRA FORNARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38465889af23536b
 3 di 20



INCARICO

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Arch. Fornari Zaira, con studio in Via Eliano, 97 - 00036 - Palestrina (RM), email studiozc@inwind.it, PEC camy@pec.it, Tel. 393 8815475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, PIANO T/1

VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 2432, INTERAMENTE RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PIANO PRIMO DI COMPLESSIVI MQ. 260 LORDI COMMERCIALI + LOCALE GARAGE, PISCINA E LOCALE DEPOSITO ATTREZZI. UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA AL PIANO TERRA DA : VERANDA CON AMPIO SALONE D'INGRESSO, ANGOLO CUCINA, STUDIO, BAGNO E LOCALE UTILIZZATO PER PALESTRA O STIRERIA; MENTRE AL PIANO PRIMO: N. 3 CAMERE, DISIMPEGNO, AMPIO GUARDAROBA, N. 2 BAGNI DI CUI UNO CON BALCONE. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 200.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, PIANO T/S1

VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 4752, RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA RESIDENZIALE E PIANO SOTTOSTRADA CANTINATO DI COMPLESSIVI MQ. 180, DI CUI COMMERCIALI MQ. 150.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

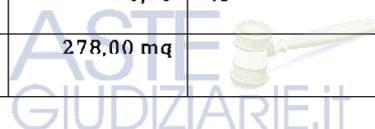
CONFINI

INTERO LOTTO COSTITUITO DALLA PARTICELLA CATASTALE N. 715, CONFINANTE A SUD CON STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, A EST CON PART. 714 (ALTRO LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE) A OVEST CON PARTT. 654 E 655 (LA PART. 655 E' PARTE DI FABBRICATO IN ADIACENZA CON IL NOSTRO, DI ALTRA PROPRIETA'), A NORD CON STRADELLO PRIVATO.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	218,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	2,70 m	Terra e Primo
Garage	30,00 mq	30,00 mq	0,6	18,00 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				278,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,00 mq		



LA SUPERFICIE INDICATA E' QUELLA LORDA COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE E DEL GARAGE- NELLA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO SI E' PERO' TENUTO CONTO ANCHE DELL'AMPIA AREA DI CORTE E



DEGLI ALTRI LOCALI DI PERTINENZA, OLTRE AL BUONO STATO DI MANUTENZIONE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1998 al 26/05/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 657, Sub. 2 Categoria F3
Dal 26/05/1998 al 28/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 657, Sub. 2 Categoria C2 CL4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 81,60
Dal 28/10/2005 al 16/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 715, Sub. 502 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 30,68 Piano terra
Dal 28/10/2005 al 16/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 657, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11,5 Superficie catastale 284 mq Rendita € 1.722,28 Graffato part 715 sub 501

LA SIGNORA [REDACTED] ESECUTATA, CORRISPONDE AL TITOLARE DEI DIRITTI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	657	501		A7	4	11,5	284 mq	1722,38 €	Terra e Primo	715 sub 501
	47	715	502		C6	5	30	33 mq	30,68 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE RISULTA CONFORME ALLO STATO DI FATTO DEI BENI.



PRECISAZIONI

LA PERSONA ESECUTATA, [REDACTED] RISULTA ESSERE LA TITOLARE DEI DIRITTI REALI SUI BENI PIGNORATI.

STATO CONSERVATIVO

ABITAZIONE DEGLI ESECUTATI, IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

NON ESISTONO PARTI COMUNI TRANNE PER IL FATTO CHE L'ABITAZIONE E' PARTE DI UNA ORIGINARIA BIFAMILIARE CON LA PARTICELLA 655 (DI ALTRA PROPRIETA') CON MURO DIVISORIO A CONFINE IN COMUNE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO DEGLI ANNI 80 REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA, CON COPERTURA A TETTO, DALLA PRECEDENTE PROPRIETA' [REDACTED] SUCCESSIVAMENTE ACQUISTATO DALL'ATTUALE ESECUTATO [REDACTED] LA QUALE LO HA COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO, COMPRESO CAMBIO D'USO E AMPLIAMENTO. IL TUTTO SEMPRE IN MURATURA ORDINARIA. PROSPETTI ESTERNI IN INTONACO E TINTEGGIATURA, PAVIMENTI IN CERAMICA, INFISSI IN LEGNO - VIALE DI ACCESSO PAVIMENTATO.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



IMMOBILE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI, IN QUANTO RESIDENZA DELLA LORO FAMIGLIA.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1998 al 16/06/1998	[REDACTED] Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COSTRUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato SINISCALCHI di Velletri	16/06/1998	49114	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/10/2005 al 16/11/2023	[REDACTED] Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

██████████ ACQUISTA GLI IMMOBILI NEL 1998 CON INDICAZIONE CATASTALE ORIGINARIA PART. 657 SUB. 1 E SUB. 2 - NEL 2001 RISTRUTTURA IL TUTTO, REGOLARIZZA MEDIANTE CONDONO EDILIZIO LEGGE 326/2003 E RIACCATASTA L'IMMOBILE DA CUI L'UNITA' PRENDE L'ATTUALE INDICAZIONE CATASTALE PART. 657 SUB. 501, GRAFFATA AL TERRENO DI CORTE PART. 715 SUB 501, MENTRE IL LOCALE GARAGE VIENE CENSITO ALLA PART. 715 SUB. 502

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 09/02/2017
Reg. gen. 5919 - Reg. part. 947
Importo: € 55.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro ██████████
Capitale: € 36.505,07
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 15.494,30
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 38649
N° raccolta: 2016
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 29/09/2017
Reg. gen. 44459 - Reg. part. 7653
Importo: € 1.000.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro ██████████
Capitale: € 756.427,88
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 228.572,12
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Data: 04/05/2017
N° repertorio: 27868
N° raccolta: 2017

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **COSTITUZIONE ATTO PATRIMONIALE**
Trascritto a ROMA 2 il 24/09/2013
Reg. gen. 40089 - Reg. part. 29059
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI**
Trascritto a ROMA 2 il 28/09/2016
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 30016
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26872 - Reg. part. 19275



NORMATIVA URBANISTICA

IMMOBILE REALIZZATO IN UNA ZONA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PIANO REGOLATORE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

LA SIG.RA [REDACTED] ACQUISTA L'IMMOBILE ESISTENTE IN DATA 16.06.1998 REALIZZATO DALLA PRECEDENTE PROPRIETA' [REDACTED] NEGLI ANNI 80. IMMOBILE REGOLARIZZATO SEMPRE DALLA PRECEDENTE PROPRIETA' AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985. SUCCESSIVAMENTE [REDACTED] RISTRUTTURA COMPLETAMENTE L'IMMOBILE COMPRESIVO DI AMPLIAMENTO E CAMBIO D'USO DEL PIANO TERRA, REGOLARIZZANDO IL TUTTO CON VARIE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 326/2003 LE CUI ISTANZE SONO ANCORA IN FASE DI PERFEZIONAMENTO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA (RM).

VEDI ELENCO IN ALLEGATO DELLE SPECIFICHE DOMANDE DI CONDONO.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

INTERO LOTTO COSTITUITO DALLA PARTICELLA CATASTALE N. 714, CONFINANTE A SUD CON STRADA DEGLI ARDONI (ANCHE DENOMINATA DI COLLE PEDESCHIANO), A EST CON PARTICELLE NN. 278 - 275 - 274 - 269. AD OVEST CON PART. 715 (ALTRO LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE), A NORD CON PART. 427.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	76,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	78,00 mq	98,00 mq	0,60	58,80 mq	1,90 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				156,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,80 mq		

LA SUPERFICIE INDICATA E' QUELLA LORDA COMMERCIALE DEL VILLINO - NELLA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO SI E' PERO' ANCHE TENUTO CONTO DELL'AREA DI CORTE DEL LOTTO, DI MQ. 4752, E

DEL FATTO CHE SUL TERRENO SONO IMPIANTATI ULIVI E UN VIGNETO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2005 al 16/11/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 714 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 748,86 Piano T/S1

LA SIGNORA [REDACTED] ESECUTATI, CORRISPONDONO AI TITOLARI DEI DIRITTI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CP)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	714			A7	4	5	126 mq	748,86 €	T/S1		

Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO ATTUALE DEL BENE. VEDI PLANIMETRIE IN ALLEGATO.

PRECISAZIONI

LE PERSONE ESECUTATE, [REDACTED] RISULTANO ESSERE I TITOLARI DEI DIRITTI REALI SUL BENE PIGNORATO.

STATO CONSERVATIVO

VILLINO IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

NON ESISTONO PARTI COMUNI.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO REALIZZATO DAGLI ESECUTATI NEL 2001 IN MURATURA ORDINARIA, CON COPERTURA A TETTO, IL TUTTO CON RIFINITURE ORDINARIE SEMPRE IN MURATURA ORDINARIA. PROSPETTI ESTERNI IN INTONACO E TINTEGGIATURA, PAVIMENTI IN CERAMICA, INFISSI IN LEGNO.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

IMMOBILE OCCUPATO DA TERZI.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2005 al 16/11/2023	[REDACTED]	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

OGNUNO PER 1/2 - ACQUISTANO IL TERRENO EX PART. 428 E NEL 2001 REALIZZANO, QUINDI COSTITUISCONO, L'IMMOBILE IN OGGETTO CHE VIENE ACCATASTATO E CENSITO ALLA PART.N. 714 COMPOSTA DA FABBRICATO E RELATIVA AREA DI CORTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca per Riscossione** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Roma 2 il 11/03/2016
Reg. gen. 11267 - Reg. part. 1735
Importo: € 786.448,34
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 09/02/2017
Reg. gen. 5919 - Reg. part. 947
Importo: € 55.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 36.505,07
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 15.494,30
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Data: 21/06/2016
N° repertorio: 38649
N° raccolta: 2016
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 29/09/2017
Reg. gen. 44459 - Reg. part. 7653
Importo: € 1.000.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 756.427,88
Spese: € 15.000,00
Interessi: € 228.572,12
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Data: 04/05/2017
N° repertorio: 27868
N° raccolta: 2017

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE ATTO PATRIMONIALE**
Trascritto a ROMA 2 il 24/09/2013
Reg. gen. 40089 - Reg. part. 29059
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI**
Trascritto a ROMA 2 il 28/09/2016
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 30016
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26872 - Reg. part. 19275



NORMATIVA URBANISTICA

IMMOBILE REALIZZATO IN UNA ZONA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PIANO REGOLATORE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

LA SIG.RA [REDACTED] ACQUISTANO IL TERRENO (EX PART. 428) NEL 1999 E SUCCESSIVAMENTE REALIZZANO L'IMMOBILE ESISTENTE PER IL QUALE PRESENTANO DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 326/2003 (PROT. 8152/2004) LA CUI ISTANZA E' ANCORA IN FASE DI PERFEZIONAMENTO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA.

DA EVIDENZIARE CHE A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO L'UNITA' SI PRESENTA DIFFORME DA QUANTO REALIZZATO IN ORIGINE E ACCATASTATO IN QUANTO IL PIANO TERRA E' STATO SUDDIVISO E SU UNA PARTE DI ESSO E' OGGI INSTALLATO UN IMPONENTE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE CHE VIENE USATO AI FINI DELLE COLTURE AGRICOLE (VEDI PLANIMETRIA IN ALLEGATO).

NEL CASO QUINDI NECESSITA ATTENDERE L'ESITO DEFINITIVO DELLA PRATICA DI CONDONO E SUCCESSIVAMENTE PROCEDERE A RICHIEDERE AL COMUNE DI PALOMBARA UNA VARIANTE EDILIZIA TRAMITE SCIA, OPPURE, IN FASE DI RILASCIO DEL CONDONO, RIMODULARE LA PRATICA (SE POSSIBILE) E SANARLO DEFINITIVAMENTE COME DA STATO DI FATTO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



della stima.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1 VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 2432, INTERAMENTE RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PIANO PRIMO DI COMPLESSIVI MQ. 260 LORDI COMMERCIALI + LOCALE GARAGE, PISCINA E LOCALE DEPOSITO ATTREZZI. UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA AL PIANO TERRA DA : VERANDA CON AMPIO SALONE D'INGRESSO, ANGOLO CUCINA, STUDIO, BAGNO E LOCALE UTILIZZATO PER PALESTRA O STIRERIA; MENTRE AL PIANO PRIMO: N. 3 CAMERE, DISIMPEGNO, AMPIO GUARDAROPA, N. 2 BAGNI DI CUI UNO CON BALCONE. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 200.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 657, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 715 sub 501 - Fg. 47, Part. 715, Sub. 502, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 417.000,00

Edificio acquistato nel 1998 e successivamente ampliato e ristrutturato come trovasi attualmente, risulta composto da Piano Terra e Piano Primo, con copertura a tetto, oltre locali accessori esterni tra cui una piscina e un locale garage, ubicati in un'area di corte di mq. 2432, interamente recintata. Villino posizionato in zona periferica del Comune di Palombara Sabina (RM) nelle vicinanze di altri edifici residenziali con caratteristiche simili.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Palombara Sabina (RM) hanno registrato i seguenti valori in Euro:

- Ville e Villini minimo 1.000 max 1.450

Importi che invece nella zona residenziale di riferimento, secondo le caratteristiche dei villini esistenti, registrano Valori intorno a Euro/mq. 1500,00 - 1.600,00.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'ampia area di corte, nonché dei locali accessori esterni, tra cui la piscina e il garage, dato l'ottimo stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.500,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 417.000,00 (Euro Quattrocentodiciassettemila/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO,	278,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 417.000,00	100,00%	€ 417.000,00



12, piano T/1					
					Valore di stima: € 417.000,00



Valore di stima: € 417.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 375.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1 VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 4752, RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA RESIDENZIALE E PIANO SOTTOSTRADA CANTINATO DI COMPLESSIVI MQ. 180, DI CUI COMMERCIALI MQ. 150.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 714, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 235.200,00

Edificio realizzato NEL 2001 come trovasi attualmente, risulta composto da Piano Terra residenziale e da interrato cantinato, copertura a tetto, in un'ampia area di corte di mq. 4.752, interamente recintata. Villino posizionato in zona periferica del Comune di Palombara Sabina (RM) nelle vicinanze di altri edifici residenziali con caratteristiche simili.

Per l'unità in esame, quindi, data l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione, per una corretta determinazione del "più probabile valore di mercato" si è fatto riferimento alla comparazione tra le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e le contrattazioni del mercato locale riguardanti immobili simili.

Dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare - periodo 1° semestre 2023 - le contrattazioni del Comune di Palombara Sabina (RM) hanno registrato i seguenti valori in Euro:

- Ville e Villini minimo 1.000 max 1.450

Importi che invece nella zona residenziale di riferimento, secondo le caratteristiche dei villini esistenti, registrano Valori intorno a Euro/mq. 1500,00 - 1.600,00.

Ai fini della presente stima, quindi, in considerazione dell'epoca di costruzione, della destinazione, dell'uso e caratteristiche del bene, della tipologia, della posizione e della disponibilità dell'ampia area di corte, dato l'ottimo stato di manutenzione, per la determinazione del "più probabile valore di mercato", fatte le dovute comparazioni con immobili limitrofi, si ritiene congrua l'applicazione del prezzo di Euro/mq. 1.500,00, per cui avremo un Valore di Mercato pari a Euro 235.200,00 (Euro Duecentotrentacinquemiladuecento/00).

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Villetta Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1	156,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 235.200,00	100,00%	€ 235.200,00
				Valore di stima:	€ 235.200,00

Valore di stima: € 235.200,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 211.680,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

DA SEGNALARE CHE IL PIGNORAMENTO ORIGINARIO RIGUARDAVA ANCHE UN TERZO IMMOBILE, DI PROPRIETÀ DEL SIG. ██████████ PER UNA QUOTA DI 2/18, INDICATO NELLA RICHIESTA ESECUTIVA IN ATTI NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA, AL FOGLIO 11 PART.N. 143 SUB. 332.

IN REALTÀ NELLA RICHIESTA L'INDICAZIONE DEL COMUNE RISULTA ERRATA IN QUANTO L'IMMOBILE È UBICATO E REGOLARMENTE CENSITO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM).

DOPO RELAZIONE DI SEGNALAZIONE DEL SOTTOSCRITTO CTU, IL CREDITORE HA FORMALMENTE RINUNCIATO ALL'ESECUZIONE SU DETTA UNITÀ.

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.

Palestrina, li 23/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fornari Zaira

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1 VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 2432, INTERAMENTE RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PIANO PRIMO DI COMPLESSIVI MQ. 260 LORDI COMMERCIALI + LOCALE GARAGE, PISCINA E LOCALE DEPOSITO ATTREZZI. UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA AL PIANO TERRA DA : VERANDA CON AMPIO SALONE D'INGRESSO, ANGOLO CUCINA, STUDIO, BAGNO E LOCALE UTILIZZATO PER PALESTRA O STIRERIA; MENTRE AL PIANO PRIMO: N. 3 CAMERE, DISIMPEGNO, AMPIO GUARDAROBA, N. 2 BAGNI DI CUI UNO CON BALCONE. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 200.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 657, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 715 sub 501 - Fg. 47, Part. 715, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IMMOBILE REALIZZATO IN UNA ZONA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PIANO REGOLATORE.

Prezzo base d'asta: € 375.300,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1 VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 4752, RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA RESIDENZIALE E PIANO SOTTOSTRADA CANTINATO DI COMPLESSIVI MQ. 180, DI CUI COMMERCIALI MQ. 150.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 714, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IMMOBILE REALIZZATO IN UNA ZONA A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PIANO REGOLATORE.

Prezzo base d'asta: € 211.680,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.300,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIANO, 12, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 657, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 715 sub 501 - Fg. 47, Part. 715, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	278,00 mq
Stato conservativo:	ABITAZIONE DEGLI ESECUTATI, IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 2432, INTERAMENTE RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PIANO PRIMO DI COMPLESSIVI MQ. 260 LORDI COMMERCIALI + LOCALE GARAGE, PISCINA E LOCALE DEPOSITO ATTREZZI. UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA AL PIANO TERRA DA : VERANDA CON AMPIO SALONE D'INGRESSO, ANGOLO CUCINA, STUDIO, BAGNO E LOCALE UTILIZZATO PER PALESTRA O STIRERIA; MENTRE AL PIANO PRIMO: N. 3 CAMERE, DISIMPEGNO, AMPIO GUARDAROBA, N. 2 BAGNI DI CUI UNO CON BALCONE. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 200.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.680,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - STRADA DEGLI ARDONI, 10, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 714, Categoria A7	Superficie	156,80 mq
Stato conservativo:	VILLINO IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	VILLETTA SU LOTTO DI TERRENO DI MQ. 4752, RECINTATO, COSTITUITA DA PIANO TERRA RESIDENZIALE E PIANO SOTTOSTRADA CANTINATO DI COMPLESSIVI MQ. 180, DI CUI COMMERCIALI MQ. 150.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



ALLEGATI- Lotto 1

- ASTE
GIUDIZIARIE.it 
- ESTRATTO DI MAPPA
 - VISURA CATASTALE STORICA Foglio 47 Part. 657 sub. 501 (Villino)
 - VISURA CATASTALE STORICA Foglio 47 Part. 715 sub. 502 (Garage)
 - ELABORATO PLANIMETRICO Foglio 47 Part. 715
 - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 675 SUB. 501 (Villino)
 - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 715 SUB. 502 (Garage)
 - PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO del Villino
 - VISURE IPOTECARIE - Agenzia Entrate Roma 2 - part. 657 sub 501
 - VISURE IPOTECARIE - Agenzia Entrate Roma 2 - part. 715 :
 - ELABORATO GRAFICO IMMOBILE COME ACQUISTATO
 - ELENCO DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO (ancora in fase di definizione)
 - RILIEVO FOTOGRAFICO

IL CTU : Arch. Zaira Fornari


 ASTE
GIUDIZIARIE.it 

