
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colanera Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	9



Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	13



Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	20



INCARICO

All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto Geom. Colanera Davide, con studio in Piazza San Sebastiano, 1 - 00030 - Rocca Santo Stefano (RM), email davide.colanera@virgilio.it, PEC davide.colanera@geopec.it, Tel. 338 6825713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2023 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) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Palombara Sabina (RM) con accesso da Via Borea N. 71 (catastale c.n. 2) ed è posto in località Marzolanella, zona semiperiferica della città, compresa fra S.S. provinciale 35d e l'Autostrada A1. Il Cespite è composto da un fabbricato elevato per un piano fuori terra ad uso abitativo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico con annessi locale deposito costituente corpo separato e corte esclusiva di pertinenza.

L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM) con accesso da Via Borea N. 71 (catastale c.n. 2) ed è posto in località Marzolanella, zona semiperiferica della città, compresa fra S.S. provinciale 35d e l'Autostrada A1, ovvero lastrico solare sovrastante l'appartamento (BENE 1).



L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATATALE C.N. 2), PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATATALE C.N. 2), PIANO PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATATALE C.N. 2), PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

L'immobile nel suo insieme confina a nord-est con Via Borea, a sud-est con proprietà della Particella 247 del Foglio 16 del C.T., a sud-ovest con l'unità immobiliare distinta con i Subb. 502 e 504 graffati, a nord-ovest con Via Centauro, salvo altri.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

Il lastrico solare confina a nord-est con distacco su corte distinta con il Sub. 503, a sud-est con distacco su corte distinta con il Sub. 503, a sud-ovest con lastrico solare distinto con il Sub. 506, a nord-ovest con distacco su corte distinta con il Sub. 503, salvo altri.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,75 mq	124,05 mq	1,00	124,05 mq	2,90 m	Terra
Portico	14,44 mq	14,44 mq	0,45	6,50 mq	3,04 m	Terra
Locale di deposito	17,40 mq	22,81 mq	0,60	13,69 mq	2,35 m	Terra
Giardino	1070,00 mq	1070,00 mq	0,02	21,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				165,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	165,64 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	127,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2000 al 03/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano Terra Graffato 503
Dal 03/11/2000 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano Terra Graffato 503
Dal 28/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano Terra Graffato 503
Dal 09/11/2015 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 468,68 Piano Terra



		Graffato 503
--	--	--------------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2000 al 03/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 505 Categoria F5, Cons. 137 Piano 1
Dal 03/11/2000 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 137 Piano 1
Dal 28/07/2011 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 246, Sub. 505 Categoria F5, Cons. 137 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	246	501		A2	2	5.5	123 mq	468,68 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	246	505		F5		137			1	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Corrispondenza catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla proprietà. La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Al momento del sopralluogo il lastrico solare risultava nella disponibilità della proprietà. La richiesta sull'esistenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli, conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile.

STATO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

L'appartamento si presenta in normali condizioni statiche e manutentive, risultando comunque agibile.



**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

Il lastrico solare si presenta in normali condizioni statiche e manutentive, considerato che lo stesso risulta privo di pavimentazione ma con la presenza della guaina bituminosa.



PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

L'appartamento pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma risulta avere parti comuni sulle parti del fabbricato a norma di legge.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

Il lastrico solare pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma risulta avere parti comuni sulle parti del fabbricato a norma di legge.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

Dalle ricerche effettuate presso il catasto ed il Comune di Palombara Sabina e dalla documentazione prodotta, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

Dalle ricerche effettuate presso il catasto ed il Comune di Palombara Sabina e dalla documentazione prodotta, si rileva che l'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**



L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato bifamiliare elevato per un piano fuori terra, avente struttura portante in muratura di tufo e solai in ferro e laterizi, con copertura a lastrico solare praticabile (BENE 2), mentre il locale deposito risulta con copertura a tetto.

Le pareti esterne dell'appartamento sono in cortina, gli infissi esterni in legno verniciato con persiane, la pavimentazione interna è in marmette ed in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno verniciato, portoncino d'ingresso all'abitazione è in legno verniciato.

Le pareti esterne del locale deposito sono in intonaco sbruffato tinteggiato, la pavimentazione in ceramica, gli infissi esterni e la porta di accesso in ferro verniciato.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni statiche e manutentive. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia.

La corte esclusiva è delimitata da muretti in blocchetti di tufo con paletti in ferro e rete metallica.

Si accede all'immobile da Via Borea n. 71 tramite cancello in ferro verniciato.



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere il lastrico solare di copertura dell'appartamento distinto con il Sub. 501 (BENE 1), al quale si accede tramite scala esterna, avente struttura portante in blocchetti di tufo e solai in travetti di ferro e laterizi. Lo stesso è privo di pavimentazione ma con la presenza della guaina bituminosa.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, dallo zio **** Omissis **** e dai nonni **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore **** Omissis ****, dallo zio **** Omissis **** e dai nonni **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2000 al 28/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TORINA FABIO	03/11/2000	12374	4520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO FABRO CLAUDIO	28/07/2011			117234	33292
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2000 al 28/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TORINA FABIO	03/11/2000	12374	4520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FABRO CLAUDIO	28/07/2011	117234	33292
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ROMA2 2 il 29/11/2011
Reg. gen. 42107 - Reg. part. 8311
Importo: € 298.800,00
Capitale: € 166.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 2 il 19/12/2022
Reg. gen. 71258 - Reg. part. 50806

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ROMA2 2 il 29/11/2011
Reg. gen. 42107 - Reg. part. 8311
Importo: € 298.800,00
Capitale: € 166.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 2 il 19/12/2022
Reg. gen. 71258 - Reg. part. 50806

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

L'immobile ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palombara Sabina approvato dalla Giunta Regione Lazio con Delibera n. 757 del 13/12/2016, in Zona C - Espansione, Sottozona C3/B (Allegato



11).

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

L'immobile ricade, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palombara Sabina, approvato dalla Giunta Regione Lazio con Delibera n. 757 del 13/12/2016, in Zona C - Espansione, Sottozona C3/B (Allegato 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Per l'edificazione dell'unità immobiliare in oggetto, realizzata in assenza di titolo edilizio, è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 29/03/1986 con Prot. n. 5014, a seguito della quale è stata rilasciata, dal Comune di Palombara Sabina, Concessione edilizia in Sanatoria n. 329 del 17/11/1998; mentre per la realizzazione del portico e del locale deposito, anch'essi realizzati in assenza di titolo edilizio, è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 in data 27/02/1995 con Prot. n. 3720, a seguito della quale è stata rilasciata, dal Comune di Palombara Sabina, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 563 del 12/10/2000.

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.

Dalla comparazione tra i progetti allegati alle Concessioni Edilizie in Sanatoria sopracitate, la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, non emergono sostanziali difformità.

**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71
(CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Per l'edificazione dell'unità immobiliare in oggetto, realizzata in assenza di titolo edilizio, è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 29/03/1986 con Prot. n. 5014, a seguito della quale è stata rilasciata, dal Comune di Palombara Sabina, Concessione edilizia in Sanatoria n. 329 del 17/11/1998; mentre per la realizzazione del portico e del locale deposito, anch'essi realizzati in assenza di titolo edilizio, è stata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 in data 27/02/1995 con Prot. n. 3720, a seguito della quale è stata rilasciata, dal Comune di Palombara Sabina, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 563 del 12/10/2000.

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.

Dalla comparazione tra i progetti allegati alle Concessioni Edilizie in Sanatoria sopracitate, l'elaborato planimetrico catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia del Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede si sopralluogo, non emergono sostanziali difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA BOREA N. 71 (CATASTALE C.N. 2), PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

Si è provveduto a formare un unico lotto in quanto il Bene 1 è costituito dall'appartamento con relative pertinenze (locale deposito e corte esclusiva di pertinenza) ed il Bene 2 è costituito dal lastrico solare di copertura dello stesso appartamento indicato con il Bene 1 dal quale si accede tramite scala esterna.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Palombara Sabina (RM) con accesso da Via Borea N. 71 (catastale c.n. 2) ed è posto in località Marzolanella, zona semiperiferica della città, compresa fra S.S. provinciale 35d e l'Autostrada A1. Il Cespite è composto da un fabbricato elevato per un piano fuori terra ad uso abitativo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e portico con annessi locale deposito costituente corpo separato e corte esclusiva di pertinenza. L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 246, Sub. 501, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 223.614,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 2° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare.

Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo

L'unità immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Palombara Sabina (RM) con accesso da Via Borea N. 71 (catastale c.n. 2) ed è posto in località Marzolanella, zona semiperiferica della città, compresa fra S.S. provinciale 35d e l'Autostrada A1, ovvero lastrico solare sovrastante l'appartamento (BENE 1). L'insediamento a densità medio-alta è caratterizzato da fabbricati di piccola e media volumetria e piccola e media tipologia con i principali servizi ed infrastrutture decentrati in paese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 246, Sub. 505, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 27.400,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si è pervenuti attraverso il metodo comparativo con prezzi di mercato, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio nel periodo di rilevazione 2° semestre 2022 e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello di piano, ecc.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri sopra richiamati, è stato determinato il prezzo unitario a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Terra	165,64 mq	1.350,00 €/mq	€ 223.614,00	100,00%	€ 223.614,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Palombara Sabina (RM) - Via Borea n. 71 (catastale c.n. 2), piano Primo	137,00 mq	200,00 €/mq	€ 27.400,00	100,00%	€ 27.400,00
Valore di stima:					€ 251.014,00



Valore di stima: € 251.014,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 225.912,60

Oltre quanto già esposto nei punti precedenti si è tenuto conto:
- del deprezzamento calcolato sulla base del rischio assunto per mancata garanzia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuali arredi o materiali di varia natura presenti; pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Rocca Santo Stefano, li 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colanera Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 - Certificato di stato di famiglia e certificati storici di residenza
- ✓ N° 3 - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico

- ✓ N° 4 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 - Planimetrie stato dei luoghi attuale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 329 del 17-11-1998
- ✓ N° 9 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 563 del 12-10-2000
- ✓ N° 10 - Progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n. 563-2000
- ✓ N° 11 - Stralci PRG per zonizzazione, usi civici e Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ N° 12 - Risposta Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione
- ✓ N° 13 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 14 - Quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 15 - Ricevute di consegna elaborato peritale alle parti

