

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzicaroli Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	7
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16

Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisioni.....	17
Stato conservativo.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 4.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	20
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	20
Titolarità.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	20
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	21
Confini.....	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	21
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	21
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	22
Dati Catastali.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T.....	22
Stato conservativo.....	22



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	24
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T...	27
Stima / Formazione lotti	28
Lotto 1	28
Lotto 2	30
Lotto 3	33
Lotto 4	37
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	47



INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Pizzicaroli Maria, con studio in Via Della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email mariapizzicaroli@hotmail.com, PEC m.pizzicaroli@pec.archrm.it, Tel. 0774 798211, Fax 0774 798211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2022 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 Delle Lame n. 17, piano T
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA DELLE LAME N. 17, PIANO T

LOTTO n. 1), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e una tettoia con locale autoclave, si accede dalla servitù di passaggio da costituire, l'appartamento è composto da un salone/cucina, due camere, bagno, tettoia come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,75. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi, impianto termico autonomo a gas.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA DELLE LAME N. 17, INTERNO 1, PIANO T

(LOTTO n. 2), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano terra in muratura e, attualmente unito al piano primo ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati. L'immobile è costituito da una cucina, un salone, due camere, piccolo ingresso, bagno e due porticati con una tettoia separata adibita a parcheggio macchine. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA DELLE LAME N. 17, INTERNO 2, PIANO T

((LOTTO n. 3), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano primo in muratura e ,attualmente unito al piano terra ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati.L'immobile è costituito da un ingresso al piano terra da riaprire,al piano primo cucina,,tre camere,ingresso, due bagni,ripostiglio e un balcone.La copertura è a tetto con varie altezze.L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

(LOTTO n. 4), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e locale deposito. PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità.

Altezza cucina 2,30-2,90

Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud

Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest.

Bagno, mq.3,22, apertura a nord.

Ingresso, mq.9,22. Apertura a est

Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1.8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40.

Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta la completezza/ idoneità dei documenti in atti;

a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

d)Del bene risulta proprietario il signor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord p.lla 836, distacco p.lla 239 – a Sud distacco p.lla 247 – a Ovest distacco p.lla 520 – a Est distacco p.lla 247-248.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	80,00 mq	1,00	91,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,85 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	837			A4	3	4,5		227,76 €		838

PRECISAZIONI

1) Gli immobili non presentano un accesso diretto dallo spazio pubblico si dovrà quindi provvedere a costituire una servitù di passaggio per accedere ai lotti 1-2-3 (strada già esistente), l'importo per la servitù di passaggio per servire i tre lotti sarà di circa € 6.000,00 da detrarre al valore per un importo di € 2.000,00 a lotto.

2) a) Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Decreto del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione;

3) b) L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) I beni pignorati sono vendibili purché sia dichiarato nel bando di vendita che risultano essere totalmente abusivi.

Pur essendo il fabbricato totalmente abusivo lo stesso risulta vendibile.

Cass. Civile sez. III sentenza 11.10.2023 n. 23140 "l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994)".

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, Vincolo paesaggistico P.T.P.R. Delibera Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021 non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE, COME DICHIARATO NEL VERBALE DI ACCESSO, E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.

Non risulta registrazione del titolo dei terzi occupanti;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO FARINARO	22/10/1999	128927	19418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 21770 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 780 del 18/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale non risulta la regolarità edilizia e urbanistica,
a) Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Decreto del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione;
b) L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.
c) Non vi sono costi per sanatorie.

d) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art. 7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Gli immobili non presentano un accesso diretto dallo spazio pubblico si dovrà quindi provvedere a costituire una servitù di passaggio per accedere ai lotti 1-2-3 (strada già esistente), l'importo per la servitù di passaggio per servire i tre lotti sarà di circa € 6.000,00 da detrarre al valore per un importo di € 2.000,00 a lotto.

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale non risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a) Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Decreto del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione;

b) L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

Pur essendo il fabbricato totalmente abusivo lo stesso risulta vendibile.

Cass. Civile sez. III sentenza 11.10.2023 n. 23140. "l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994)".

Consiglio di Stato sentenza 5532 del 2022. La giurisprudenza di questo Consiglio, in materia, ha ribadito, più volte, l'illegittimità degli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio, poiché l'art. 44 della legge 47/1985 prevede che, in pendenza del termine per la presentazione di tali domande, tutti i procedimenti sanzionatori in materia edilizia sono sospesi (Cons. Stato, Sez. VI, 15-1-2021, n. 488); nello stesso senso, da ultimo, Cons. Stato Sez. VI, Sent. 30-5-2022, n. 4302.

In sostanza, quindi, a fronte di una norma derogatoria, quale è quella sul condono edilizio, l'amministrazione deve porre in essere una azione più ampia ed esaustiva delle istanze del cittadino che tenga in debito conto anche le istanze pendenti, quale nel caso quella di condono, al fine dell'esercizio pieno delle proprie funzioni di tutela dell'interesse pubblico sulla vigilanza dell'attività edilizia; una volta esaminato il complesso delle questioni - che nel caso specifico insistono ed interferiscono sullo stesso bene - l'amministrazione, in ossequio a criteri di trasparenza e buona amministrazione, sarebbe dovuta intervenire con un provvedimento complessivo senza che invece la sua inazione legittimi - in un qualche modo - una parte dell'abuso, ove fosse poi ritenuto sussistente.

In considerazione di quanto esposto il valore del bene verrà determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso dello stesso fino alla demolizione presunta che si ritiene possa essere di circa 15 anni.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario il signor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord distacco p.lla 222 a Sud distacco p.lla 249 - a Ovest distacco p.lla 239 - a Est distacco p.lla 222.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,72 mq	100,00 mq	1.00	124,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,40 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CP)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	660	501		A4	3	5		296,96 €	T	

PRECISAZIONI

Gli immobili non presentano un accesso diretto dallo spazio pubblico si dovrà quindi provvedere a costituire una servitù di passaggio per accedere ai lotti 1-2-3 (strada già esistente), l'importo per la servitù di passaggio per servire i tre lotti sarà di circa € 6.000,00 da detrarre al valore per un importo di € 2.000,00 a lotto.

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

Pur essendo il fabbricato totalmente abusivo lo stesso risulta vendibile.

Cass. Civile sez. III sentenza 11.10.2023 n. 23140 "l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994)".

Consiglio di Stato sentenza 5532 del 2022. La giurisprudenza di questo Consiglio, in materia, ha ribadito, più volte, l'illegittimità degli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio, poiché l'art. 44 della legge 47/1985 prevede che, in pendenza del termine per la presentazione di tali domande, tutti i procedimenti sanzionatori in materia edilizia sono sospesi (Cons. Stato, Sez. VI, 15-1-2021, n. 488); nello stesso senso, da ultimo, Cons. Stato Sez. VI, Sent. 30-5-2022, n. 4302.

In sostanza, quindi, a fronte di una norma derogatoria, quale è quella sul condono edilizio, l'amministrazione deve porre in essere una azione più ampia ed esaustiva delle istanze del cittadino che tenga in debito conto anche le istanze pendenti, quale nel caso quella di condono, al fine dell'esercizio pieno delle proprie funzioni di tutela dell'interesse pubblico sulla vigilanza dell'attività edilizia; una volta esaminato il complesso delle questioni - che nel caso specifico insistono ed interferiscono sullo stesso bene - l'amministrazione, in ossequio a criteri di trasparenza e buona amministrazione, sarebbe dovuta intervenire con un provvedimento complessivo senza che invece la sua inazione legittimi - in un qualche modo - una parte dell'abuso, ove fosse poi ritenuto sussistente.

In considerazione di quanto esposto il valore del bene verrà determinato tenendo conto esclusivamente del

valore economico dell'uso dello stesso fino alla demolizione presunta che si ritiene possa essere di circa 15 anni.

I beni pignorati sono vendibili purché sia dichiarato nel bando di vendita che risultano essere totalmente abusivi.

Si fa presente che il lotto n. 2 e n. 3 sono catastalmente due unità immobiliari ma attualmente unite a seguito della eliminazione di un tramezzo, per venderle separate occorrerà ricostruire il tramezzo per un importo dei lavori pari a € 2.000 che verranno detratti per metà a lotto;

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, Vincolo paesaggistico P.T.P.R. Delibera Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021 non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE, COME DA VERBALE DI ACCESSO, È OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.

Non risulta registrazione del titolo dei terzi occupanti;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 21770 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 780 del 18/03/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA



a) Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Dec del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Si fa presente che il lotto n. 2 e n. 3 sono catastalmente due unità immobiliari ma attualmente unite a seguito della eliminazione di un tramezzo, per venderle separate occorrerà ricostruire il tramezzo per un importo dei lavori pari a € 2.000 che verranno detratti per metà a lotto;

b) L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

Pur essendo il fabbricato totalmente abusivo lo stesso risulta vendibile.

Cass. Civile sez. III sentenza 11.10.2023 n. 23140 "l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2: Cass. 11018 del 1994)".

Consiglio di Stato sentenza 5532 del 2022. La giurisprudenza di questo Consiglio, in materia, ha ribadito, più volte, l'illegittimità degli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio, poiché l'art. 44 della legge 47/1985 prevede che, in pendenza del termine per la presentazione di tali domande, tutti i procedimenti sanzionatori in materia edilizia sono sospesi (Cons. Stato, Sez. VI, 15-1-2021, n. 488); nello stesso senso, da ultimo, Cons. Stato Sez. VI, Sent. 30-5-2022, n. 4302.

In sostanza, quindi, a fronte di una norma derogatoria, quale è quella sul condono edilizio, l'amministrazione



deve porre in essere una azione più ampia ed esaustiva delle istanze del cittadino che tenga in debito conto anche le istanze pendenti, quale nel caso quella di condono, al fine dell'esercizio pieno delle proprie funzioni di tutela dell'interesse pubblico sulla vigilanza dell'attività edilizia; una volta esaminato il complesso delle questioni - che nel caso specifico insistono ed interferiscono sullo stesso bene - l'amministrazione, in ossequio a criteri di trasparenza e buona amministrazione, sarebbe dovuta intervenire con un provvedimento complessivo senza che invece la sua inazione legittimi - in un qualche modo - una parte dell'abuso, ove fosse poi ritenuto sussistente.

In considerazione di quanto esposto il valore del bene verrà determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso dello stesso fino alla demolizione presunta che si ritiene possa essere di circa 15 anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario il signor **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord distacco p.lla 222 a Sud distacco p.lla 249 - a Ovest distacco p.lla 239 - a Est distacco p.lla 222.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	107,00 mq	1,00	108,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,17 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	660	502		A4		6		356,36 €	T-1	

PRECISAZIONI

I beni pignorati sono vendibili purché sia dichiarato nel bando di vendita che risultano essere totalmente abusivi.

Pur essendo il fabbricato totalmente abusivo lo stesso risulta vendibile.

Cass. Civile sez. III sentenza 11.10.2023 n. 23140 "l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita (in caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'art. 2922 c.c., comma 2; Cass. 11018 del 1994)".

Consiglio di Stato sentenza 5532 del 2022. La giurisprudenza di questo Consiglio, in materia, ha ribadito, più volte, l'illegittimità degli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio, poiché l'art. 44 della legge



47/1985 prevede che, in pendenza del termine per la presentazione di tali domande, tutti i procedimenti sanzionatori in materia edilizia sono sospesi (Cons. Stato, Sez. VI, 15-1-2021, n. 488); nello stesso senso, da ultimo, Cons. Stato Sez. VI, Sent. 30-5-2022, n. 4302.

In sostanza, quindi, a fronte di una norma derogatoria, quale è quella sul condono edilizio, l'amministrazione deve porre in essere una azione più ampia ed esaustiva delle istanze del cittadino che tenga in debito conto anche le istanze pendenti, quale nel caso quella di condono, al fine dell'esercizio pieno delle proprie funzioni di tutela dell'interesse pubblico sulla vigilanza dell'attività edilizia; una volta esaminato il complesso delle questioni - che nel caso specifico insistono ed interferiscono sullo stesso bene - l'amministrazione, in ossequio a criteri di trasparenza e buona amministrazione, sarebbe dovuta intervenire con un provvedimento complessivo senza che invece la sua inazione legittimi - in un qualche modo - una parte dell'abuso, ove fosse poi ritenuto sussistente.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art 7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, Vincolo paesaggistico P.T.P.R. Delibera Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE, COME DA VERBALE DI ACCESSO, È OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.

Non risulta registrazione del titolo dei terzi occupanti;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 21770 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 780 del 18/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo.

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Decreto del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Si fa presente che il lotto n. 2 e n. 3 sono catastalmente due unità immobiliari ma attualmente unite a seguito della eliminazione di un tramezzo, per venderle separate occorrerà ricostruire il tramezzo per un importo dei lavori pari a € 2.000 che verranno detratti per metà a lotto;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario il signor**** Omissis ****

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a)Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b)Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c)Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d)Del bene risulta proprietario il signor [REDACTED]

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

L'immobile confina a Nord p.lla 337 -distacco fosso - a Sud p.lla 337 distacco p.lla 87 - a Ovest p.lla 337 distacco p.lla 343 - a Est p.lla 337 distacco strada.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

L'immobile confina a Nord p.lla 337 -distacco fosso - a Sud p.lla 337 distacco p.lla 87 - a Ovest p.lla 337 distacco p.lla 343 - a Est p.lla 337 distacco strada.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,70 mq	137,80 mq	1,00	137,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				137,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,80 mq		



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	107,00 mq	117,00 mq	0,20	23,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,40 mq		

ASTE GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	255	501		C2	1	7		433,82 €		

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	256	501		C2	9		107 mq	359,73 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

stato conservativo mediocre

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

In stato di semi-abbandono con infiltrazioni di acqua piovana.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 365 Foglietta, Vincolo paesaggistico P.T.P.R. Delibera Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 365 Foglietta, Vincolo paesaggistico P.T.P.R. Delibera Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021 non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non risulta registrazione del titolo dei terzi occupanti come da verbale. L'immobile è occupato dalla famiglia del Sign.

**** Omissis ****.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Non risulta registrazione del titolo dei terzi occupanti come da verbale.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Perluo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDIYA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2005	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - Registro Particolare 45239 Registro Generale 78319 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 3423/70745 del 03/11/2005
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 21770 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 780 del 18/03/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1981	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/11/2005	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - Registro Particolare 45239 Registro Generale 78319 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 3423/70745 del 03/11/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 21770 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 780 del 18/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

3) presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta:

Domanda di sanatoria prot. n. 5152 del 31-03-1987, in data 16.11.2007 è stato presentato elaborato grafico al comune prot.29005. In data 30.03.2021 prot. 10400 è stato comunicato al sig. Torsello Alfonso l'avvio della attività istruttoria per la sanatoria in oggetto a nome di Baltieri, ritirata dal figlio Vittorio Torsello. In data 21.01.2022 prot. di partenza n.1728 è stato comunicato al sig. Torsello Alfonso l'avvio della attività istruttoria per la sanatoria in oggetto a nome di Baltieri. Non risultano presentati al comune i documenti richiesti né i versamenti, il procedimento non risulta ancora completato;

a) L'immobile risulta totalmente abusivo e si trova ad una distanza inferiore a 150 m. da corsi d'acqua non risulta ancora il nulla osta per il vincolo, non è stato emesso provvedimento di diniego.

b) I costi per la sanatoria come quantizzati dal comune sono di € 8.204,07 oneri al comune e di € 448,36 per oblazione ministeriale alla data del 30.03.2021 più la le spese per la documentazione integrativa per un totale di circa 12.000,00 euro a condizione che venga dato il nulla osta per il vincolo da detrarre al valore di stima.

c) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite;

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

Gli immobili non presentano un accesso diretto dallo spazio pubblico si dovrà quindi provvedere a costituire una servitù di passaggio per accedere al lotto n. 4 (strada già esistente), l'importo per la servitù di passaggio per servire il lotto sarà di circa € 5.000,00 da detrarre al valore.

I costi per la sanatoria come quantizzati dal comune sono di € 8.204,07 oneri al comune e di € 448,36 per oblazione ministeriale alla data del 30.03.2021 più la le spese per la documentazione integrativa per un totale

di circa 12.000,00 euro a condizione che venga dato il nulla osta per il vincolo da detrarre al valore di stima.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T



3) presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta:

Domanda di sanatoria prot. n. 5152 del 31-03-1987, in data 16.11.2007 è stato presentato elaborato grafico al comune prot.29005. In data 30.03.2021 prot. 10400 è stato comunicato al sig.**** Omissis ****l'avvio della attività istruttoria per la sanatoria in oggetto a nome di **** Omissis **** ritirata dal figlio **** Omissis **** In data 21.01.2022 prot. di partenza n.1728 è stato comunicato al sig. **** Omissis ****l'avvio della attività istruttoria per la sanatoria in oggetto a nome di **** Omissis **** Non risultano presentati al comune i documenti richiesti né i versamenti, il procedimento non risulta ancora completato;

a) L'immobile risulta totalmente abusivo e si trova ad una distanza inferiore a 150 m. da corsi d'acqua non risulta ancora il nulla osta per il vincolo, non è stato emesso provvedimento di diniego.

b) I costi per la sanatoria come quantizzati dal comune sono di € 8.204,07 oneri al comune e di € 448,36 per oblazione ministeriale alla data del 30.03.2021 più la le spese per la documentazione integrativa per un totale di circa 12.000,00 euro a condizione che venga dato il nulla osta per il vincolo da detrarre al valore di stima.

c) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64

Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267

Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 365 Foglietta., non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA DI COLLE PEDESCHIAVO N. 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T LOTTO n. 1), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e una tettoia con locale autoclave, si accede dalla servitù di passaggio da costituire, l'appartamento è composto da un salone/cucina, due camere, bagno, tettoia come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,75. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi, impianto termico autonomo a gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 837, Categoria A4, Graffato 838 Valore di stima del bene: € 82.665,00

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo pari a circa il 50% e quindi ottenendo un Rn pari a 1.870 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot [(1+i)^n - 1] / (1+i)^n \cdot i$$

Per cui:

$$V = 1870 \cdot [(1,0335)^{15} - 1] / [(1,0335)^{15} \cdot 0,0335] \sim 21.769 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 21.000,00 (ventunomila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T	91,85 mq	900,00 €/mq	€ 82.665,00	100,00%	€ 82.665,00
				Valore di stima:	€ 82.665,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 21.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre per servitù di passaggio	2000,00	€

Valore finale di stima: € 19.000,00



Valore immobili per confronto

si ritiene che il prezzo di mercato al mq. nella zona per fabbricati similari sia di € 900,00 al mq. x 91,85 mq. = € 82.665,00-10% = 74.398 arrotondato € 74.000,00

Valore immobili per capitalizzazione del reddito

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$Vm = Rl/r \text{ oppure: } Vm = Rn / r' = (Rl - S) / r'$$

Con:

Vm = valore dell'immobile

Rl = reddito lordo

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo Rl

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$$Rl = 3,40 \text{ €/mq} \cdot 91,85 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 3.747 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 25%, si ottiene un canone annuo netto (Rn) pari a 2.810,00 €.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,35%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$Vm = Rn/r \sim 83898,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti. € 83898,00 -10% = € 75.508,00

Arrotondato a € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

VALORE FINALE MEDIATO € 74.500,00 (settantaquattromilacinquecento/00)

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia) più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi



di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo pari a circa il 50% e quindi ottenendo un R_n pari a 1.870 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot [(1+i)^n - 1] / (1+i)^n \cdot i$$

Per cui:

$$V = 1870 \cdot [(1,0335)^{15} - 1] / [(1,0335)^{15} \cdot 0,0335] \sim 21.769 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 21.000,00 (ventunomila).

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA F. n. 65 p.lle n.837-838 graffati via delle Lame snc. Ora n.17 int.8/A p. 3 Cat. A/4 cl. 1.

(LOTTO N: 1)

Valore di stima per immobili sanabili = € 74.500,00

Valore di stima per beneficio fondiario immobili non sanabili = € 21.000,00

A detrarre € 2.000,00 per servitù di passaggio € 19.000,00

VALORE DI STIMA PER BENEFICIO FONDIARIO IMMOBILI NON SANABILI = € 19.000,00 (diciannovemila)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T (LOTTO n. 2), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano terra in muratura e ,attualmente unito al piano primo ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati.L'immobile è costituito da una cucina,un salone ,due camere,piccolo ingresso, bagno e due porticati con una tettoia separata adibita a parcheggio macchine.L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 501, Categoria A4Valore di stima del bene: € 111.960,00

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo

pari a circa il 50% e quindi ottenendo un Rn pari a 2500 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot [(1+i)^n - 1] / (1+i)^n \cdot i$$

Per cui:

$$V = 2.500 \cdot [(1,0335-1)^{15} - 1] / [(1,0335)^{15} - 0,0335] \sim 29.103,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 29.000,00 (ventinovemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T	124,40 mq	900,00 €/mq	€ 111.960,00	100,00%	€ 111.960,00
				Valore di stima:	€ 111.960,00

Valore di stima: € 29.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre per servitù di passaggio e tramezzo	3000,00	€

Valore finale di stima: € 26.000,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDARIO (Bf)

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla servitù di passaggio, l'appartamento è composto da un salone, cucina, due camere, bagno, tettoia come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80

Salone mq. 37,44

Cucina, superficie mq. 14,96 finestra a nord.

Camere, superficie mq. 27,92, finestre a ovest.

Bagno, mq.4,16, apertura a nord.

Ingresso, mq.4,24 Apertura a est

Superficie totale utile mq. 88,72 + 10% pareti + 2,5 mq. pareti divisorie interne = mq. 100,00, tettoie mq. 122,00 x 0,20 = mq. 24,4.

Totale sup. ragguagliata = mq. 124,40

I beni pignorati sono vendibili purché sia dichiarato nel bando di vendita che risultano essere totalmente

abusivi.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici delle pareti divisorie interne
- 10% della somma delle superfici per i muri portanti
- 25% balconi superficie ragguagliata
- 20 tettoie superficie ragguagliata

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Zona Palombara-extra urbano)

-Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio	€ mq 1.115
Loc. medio	€ mq 3,2
OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI (mercato immobiliare)	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 1.289
	2* fascia € mq. 872

Valore medio	€ mq 1.080
Locativo	€ mq 3,60

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 950
	2* fascia € mq. 1.200

Valore medio	€ mq 1.075
Loc. medio	€ mq 3,40

CONDIZIONE DI IMMOBILI SANABILI

Valore immobili per confronto

si ritiene che il prezzo di mercato al mq. nella zona per fabbricati similari sia di € 900,00 al mq. x 124,40 mq. = € 111.960,00-10% = 100.764 arrotondato € 100.000,00

Valore immobili per capitalizzazione del reddito

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$Vm = Rl/r \text{ oppure: } Vm = Rn / r' = (Rl - S) / r'$$

Con:

Vm = valore dell'immobile

Rl = reddito lordo

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo Rl

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$$Rl = 3,40 \text{ €/mq} \cdot 124,40 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 5.075,000 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 25%, si ottiene un canone annuo netto (Rn) pari a 3.806,00

€.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,35%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$V_m = R_n / r \sim 113.610,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti. € 113.610,00 - 10% = € 102.249,00

per arrotondamento € 102.000,00. Valore mediato € 101.000,00 (centounomila)

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo pari a circa il 50% e quindi ottenendo un R_n pari a 2500 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot [(1+i)^n - 1] / (1+i)^n \cdot i$$

Per cui:

$$V = 2.500 \cdot [(1,0335-1)^{15} - 1] / [(1,0335)^{15} \cdot 0,0335] \sim 29.103,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 29.000,00 (ventinovemila).

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA F. n. 65 p.lle n.660 sub 501 via delle Lame n. 17 P.T. Cat. A/4 cl. 3. (LOTTO N: 2)

Valore di stima per immobili sanabili = € 101.000,00

Valore di stima per beneficio fondiario immobili non sanabili = € 29.000,00

A detrarre € 3.000,00 per servitù di passaggio e tramezzo € 26.000,00

VALORE DI STIMA PER BENEFICIO FONDIARIO IMMOBILI NON SANABILI = € 26.000,00 (ventiseimila)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T ((LOTTO n. 3), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano primo in muratura e ,attualmente unito al piano terra ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati.L'immobile è costituito da un ingresso al piano terra da riaprire,al piano primo cucina,,tre

camere, ingresso, due bagni, ripostiglio e un balcone. La copertura è a tetto con varie altezze. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 502, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 97.353,00

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo pari a circa il 50% e quindi ottenendo un Rn pari a 1.957 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$$V = R \cdot \frac{[(1+i)^n - 1]}{(1+i)^n \cdot i}$$

Per cui:

$$V = 2.230 \cdot \frac{[(1,0312-1)15 - 1]}{[(1,0312)15 \cdot 0,0312]} \sim 23.161,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 23.000,00 (ventremilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T	108,17 mq	900,00 €/mq	€ 97.353,00	100,00%	€ 97.353,00
Valore di stima:					€ 97.353,00

Valore di stima: € 23.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre per servitù di passaggio e tramezzo	3000,00	€

Valore finale di stima: € 20.000,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDARIO (BF)

PIANO PRIMO (oggetto di C.T.U.), si accede dalla servitù di passaggio, l'appartamento è composto da un ampio ingresso, cucina, tre camera, bagno, balcone e terrazzo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 3,00.

Cucina, superficie mq. 7.8, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 49.76 finestre a ovest.

Bagni, mq.15.88, apertura a nord.

Ingresso -rp., mq.21.56. Apertura a est

Superficie totale utile mq. 95,00+ 10% pareti + 1.9 mq. pareti divisorie interne = mq. 107,00, balcone mq. 7.10 x 0,25 = 1.77

Totale sup. ragguagliata = mq. 108,17

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

100% superfici delle pareti divisorie interne

10% della somma delle superfici dei muri portanti

25% balconi superficie ragguagliata

20 tettoie superficie ragguagliata

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Zona Palombara-extra urbano)

-Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.115

Loc. medio € mq 3,2

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2) 1* fascia € mq. 1.289

2* fascia € mq. 872

Valore medio € mq 1.080

Locativo € mq 3,60

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/2) 1* fascia € mq. 950

2* fascia € mq. 1.200

Valore medio € mq 1.075

Loc. medio € mq 3,40

CONDIZIONE DI IMMOBILI SANABILI

Valore immobili per confronto

si ritiene che il prezzo di mercato al mq. nella zona per fabbricati similari sia di € 900,00 al mq. x 108,17 mq. = € 97.353-10% = 87.617,00 arrotondato € 87.000,00

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$V_m = R_l / r$ oppure: $V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$

Con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$R_l = 3,40 \text{ €/mq} \cdot 108,17 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 4.413,00 \text{ €}$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 25%, si ottiene un canone annuo netto (R_n) pari a 3.310,00 €.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,335%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$V_m = R_n / r \sim 98.805,00 \text{ €}$

Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti. € 98.805,00 - 10% = € 88.925,00

Per arrotondamento € 88.000,00 (ottantaottomila). Valore mediato € 87.500,00

CONDIZIONE DI IMMOBILI NON SANABILI

si ritiene che l'immobile (nella sua totalità) possa rappresentare un valore economico essenzialmente di uso (e non di mercato) che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino alla demolizione. Tale valore d'uso, però, dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza, al momento non conoscibile a priori.

Alla luce di ciò, il sottoscritto C.T.U., ipotizzando che la demolizione potrebbe verificarsi in un tempo di circa 12 anni (a partire dalla durata media del procedimento penale in Italia più un'aliquota aggiuntiva relativa ai tempi di esecuzione del procedimento e ad imprevisti, nonché il fatto che deve essere ancora chiusa la pratica di sanatoria per improcedibilità), il valore d'uso potrebbe essere rapportato al reddito detraibile dai beni in esame valutato con il metodo sopra descritto ma per un numero limitato di anni e detraendo le presumibili spese di demolizione, adottando una percentuale di spese sul reddito lordo pari a circa il 50% e quindi ottenendo un R_n pari a 1.957 €.

A partire dai valori sopra riportati relativamente al reddito netto ed al saggio di capitalizzazione, si applica la seguente formula:

$V = R \cdot [(1+i)^n - 1] / (1+i)^n \cdot i$

Per cui:

$V = 2.230 \cdot [(1,0312-1)^{15} - 1] / [(1,0312)^{15} \cdot 0,0312] \sim 23.161,00 \text{ €}$

Il valore complessivo dei beni in esame, alla luce di quanto esposto, potrebbe essere ragionevolmente stimabile per arrotondamento in € 23.000,00 (ventremilaeuro).

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA F. n. 65 p.lle n.660 sub 502 via delle Lame n. 17 P.T-1. Cat. A/4 cl. 1. (LOTTO N: 3)

Valore di stima per immobili sanabili = € 87.000,00

Valore di stima per beneficio fondiario immobili non sanabili = € 23.000,00

A detrarre € 3.000,00 per servitù di passaggio e tramezzo € 20.000,00

VALORE DI STIMA PER BENEFICIO FONDIARIO IMMOBILI NON SANABILI = € 20.000,00 (ventimila)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T (LOTTO n. 4), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e locale deposito. PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità. Altezza cucina 2,30-2,90 Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord. Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest. Bagno, mq.3,22, apertura a nord. Ingresso, mq.9,22. Apertura a est Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1,8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40. Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 255, Sub. 501, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 82.680,00

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità. Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80.

Altezza cucina 2,30-2,90

Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud

Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest.

Bagno, mq.3,22, apertura a nord.

Ingresso, mq.9,22. Apertura a est

Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1,8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40.

Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20

STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta dal solo piano primo.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura a blocchetti, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso la p.lla n.337.

Al complesso immobiliare si accede dalla via di colle Pedeschiavo. I servizi commerciali non sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di Palombara Sabina e non sono vicini.

I dati metrici della costruzione sono i seguenti:

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.),

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ. 161,20

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (Zona Palombara Sabina-suburbana)

Abitazioni (A/2) conservativo scadente 1* fascia € mq. 950
2* fascia € mq. 1.200

Valore medio € mq 1.075

Loc. medio € mq 3,40

Valore attribuito conservativo scadente € mq 600,00

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su compravendite ed offerte nella zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Via Giulio Rinaldi appartamento, sup. comm. Mq. 80,00 Valore € 95.000,00 - €
mq. 1.187,50;

2) Via Giuseppe della Rovere appartamento piano rialzato sup. comm. Mq. 115,00 Valore € 145.000,00.
€/mq. 1.260,00;

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di fascia molto bassa per 600,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, in considerazione anche delle condizioni dell'immobile e del luogo.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 161,20 x 600,00 €/mq = € 96.720,00

STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU

Ctg. A/2 cl. 2° vani 5,5 ctg RR rendita 388,63

La rendita va aumentata del 5% = 388,63 valore catastale

408,06 X 100 Valore catastale € 40.806,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDARIO (Bf)

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene). Si può indicare un valore di canone mensile per appartamenti di media fascia di 2.00 €/mq.

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$V_m = R_l / r$ oppure: $V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$

Con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$RI = 2,00 \text{ €/mq} \cdot 161,20 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 3.868,00 \text{ €}$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 25%, si ottiene un canone annuo netto (Rn) pari a 2.901,00 €.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,00%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$Vm = Rn/r \sim 96.700,00 \text{ €}$ Valore immobile per beneficio fondiario

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO + DEPOSITO NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA F. n. 45 p.lla n.255 sub 501 abitazione P.T. Cat. A/2 cl. 1. e p.lla n. 256 sub 501 cat.C/2 cl. 9 locale deposito via di colle Pedeschiavo n. 11

Stima per confronto = € 96.720,00

Stima per beneficio fondiario = € 96.700,00

STIMA MEDIATA = € 96.710,00

VALORE € 96.710,00

Non si considera la stima catastale in quanto valore disomogeneo dovuto alla rendita catastale inferiore. Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 87.039,00

Spese per eventuale sanatoria € 12.000,00

€ 75.039,00

A detrarre € 5.000,00 per servitù di passaggio

€ 70.030,00

Valore finale arrotondato € 70.000,00

Euro settantamila/00

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T
Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 256, Sub. 501, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 14.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 4 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	137,80 mq	600,00 €/mq	€ 82.680,00	100,00%	€ 82.680,00
Bene N° 5 - Magazzino Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T	23,40 mq	600,00 €/mq	€ 14.040,00	100,00%	€ 14.040,00
Valore di stima:					€ 96.720,00

Valore di stima: € 96.720,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre per servitù di passaggio	5000,00	€
Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi	9672,00	€
Spese per eventuale sanatoria	12000,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità. Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80.

Altezza cucina 2,30-2,90

Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud

Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest.

Bagno, mq.3,22, apertura a nord.

Ingresso, mq.9,22. Apertura a est

Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1.8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40.

Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20

STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene). Si può indicare un valore di canone mensile per appartamenti di media fascia di 2.00 €/mq. Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$Vm = RI/r \text{ oppure: } Vm = Rn / r' = (RI - S) / r'$$

Con:

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo

Rn = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto Rn

Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia.

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$$RI = 2,00 \text{ €/mq} \cdot 161,20 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 3.868,00 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 25%, si ottiene un canone annuo netto (Rn) pari a 2.901,00 €.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,00%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$Vm = Rn/r \sim 96.700,00 \text{ € Valore immobile per beneficio fondiario}$$

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO + DEPOSITO NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA F. n. 45 p.lla n.255 sub 501 abitazione P.T. Cat. A/2 cl. 1. e p.lla n. 256 sub 501 cat.C/2 cl. 9 locale deposito via di colle Pedeschiavo n. 11

Stima per confronto =	€ 96.720,00
Stima per beneficio fondiario =	€ 96.700,00
STIMA MEDIATA =	€ 96.710,00

VALORE € 96.710,00

Non si considera la stima catastale in quanto valore disomogeneo dovuto alla rendita catastale inferiore.

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 87.039,00

Spese per eventuale sanatoria € 12.000,00 € 75.039,00

A detrarre € 5.000,00 per servitù di passaggio € 70.030,00

Valore finale arrotondato € 70.000,00

Euro settantamila/00

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

Cerreto Laziale, li 03/05/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pizzicaroli Maria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T. LOTTO n. 1), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e una tettoia con locale autoclave, si accede dalla servitù di passaggio da costituire, l'appartamento è composto da un salone/cucina, due camere, bagno, tettoia come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,75. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi, impianto termico autonomo a gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 837, Categoria A4, Graffato 838 Destinazione urbanistica: E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale non risulta la regolarità edilizia e urbanistica, a) Domanda di sanatoria prot. n. 30329 del 13-12-2004, verificato l'area dove ricade l'immobile è vincolata dal Regio Decreto del 25.07.1904 art. 96 del rispetto dei corsi d'acqua la domanda di sanatoria edilizia non dovrebbe essere accolta, nonostante non sia ancora stata chiusa la pratica per la domanda di sanatoria per improcedibilità, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla determina del valore economico di uso (e non di mercato) del bene che lo rende appetibile nella possibilità di usufruirne sino alla demolizione; b) L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo. c) Non vi sono costi per sanatorie. d) Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute; 4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64 Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267 Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T (LOTTO n. 2), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano terra in muratura e, attualmente unito al piano primo ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati. L'immobile è costituito da una cucina, un salone, due camere, piccolo ingresso, bagno e due porticati con una tettoia separata adibita a parcheggio macchine. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 501, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo. 4) Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli, Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64 Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267 Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7, D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame, non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T ((LOTTO n. 3), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano primo in muratura e ,attualmente unito al piano terra ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati.L'immobile è costituito da un ingresso al piano terra da riaprire,al piano primo cucina,,tre camere,ingresso, due bagni,ripostiglio e un balcone.La copertura è a tetto con varie altezze.L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 502, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile risulterebbe totalmente abusivo e non sanabile a seguito del vincolo. 4)Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli , Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64 Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267 Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7 ,D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame,non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T (LOTTO n. 4), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e locale deposito. PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità. Altezza cucina 2,30-2,90 Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord. Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest. Bagno, mq.3,22, apertura a nord. Ingresso, mq.9,22. Apertura a est Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1.8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40. Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 255, Sub. 501, Categoria C2 Destinazione urbanistica: 4)Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 15.03.2023 risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli , Vincolo sismico L. 02-02-74 n. 64 Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30-12-23 articolo 1 n. 3267 Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art.7 ,D.L. 490/99, fosso n. 284 dei Prati di San Francesco o delle Dame,non risultano vincoli di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni da parte del Comune, non risultano gravami di uso civico.
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschiavo n. 11, piano T Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 256, Sub. 501, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 837, Categoria A4, Graffato 838	Superficie	91,85 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	LOTTO n. 1), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e una tettoia con locale autoclave, si accede dalla servitù di passaggio da costituire, l'appartamento è composto da un salone/cucina, due camere, bagno, tettoia come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,75. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi, impianto termico autonomo a gas.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE, COME DICHIARATO NEL VERBALE DI ACCESSO, E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	124,40 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	(LOTTO n. 2), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano terra in muratura e attualmente unito al piano primo ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati. L'immobile è costituito da una cucina, un salone, due camere, piccolo ingresso, bagno e due porticati con una tettoia separata adibita a parcheggio macchine. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico completi e impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE, COME DA VERBALE DI ACCESSO, E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			



Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - via Delle Lame n. 17, interno 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 660, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	108,17 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	((LOTTO n. 3), facente parte di una civile abitazione costituita dal piano primo in muratura e ,attualmente unito al piano terra ma catastalmente due unità immobiliari separate con accessi separati.L'immobile è costituito da un ingresso al piano terra da riaprire,al piano primo cucina,,tre camere,ingresso, due bagni,ripostiglio e un balcone.La copertura è a tetto con varie altezze.L'immobile è dotato di impianto elettrico e Idrico completi e impianto di riscaldamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE,COME DA VERBALE DI ACCESSO,E' OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DAL FIGLIO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschlavo n. 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 255, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	137,80 mq
Stato conservativo:	stato conservativo mediocre		
Descrizione:	(LOTTO n. 4), facente parte di una civile abitazione costituito da n. 1 piani in muratura e locale deposito. PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n. 337 non pignorata sulla quale si dovrà istituire una servitù di passaggio come già detto, l'appartamento è composto da un ampio salone, cucina, quattro camere di cui una a passaggio, bagno e corridoio. La copertura e a tetto, la pavimentazione in ceramica, intonaco deteriorato con infiltrazioni di umidità. Altezza cucina 2,30-2,90 Salone, superficie mq. 41,36 aperture a sud Cucina, superficie mq. 13,75, finestra a nord. Camere, superficie mq. 56,14, finestre a nord-sud-est-ovest Bagno, mq.3,22, apertura a nord. Ingresso, mq.9,22. Apertura a est Superficie totale utile mq. 123,70 + 10% pareti + 1,8 mq. pareti divisorie interne = mq. 137,80, locale deposito mq. 117 x 0,20 = 23,40. Totale sup. ragguagliata = mq. 161,20		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - strada di colle Pedeschlavo n. 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 256, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	23,40 mq

Stato conservativo:	In stato di semi-abbandono con infiltrazioni di acqua piovana.
Descrizione:	Il locale deposito, in stato di abbandono, realizzato in blocchetti di tufo e in parte in blocchi forati di cemento, la copertura a tetto con pannelli di plastica ondulati in parte pericolante, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,80.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

