

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2 4	
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16



Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2022 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 62.550,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.400,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1.....	25



All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.07536, 12.70271)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.075558, 12.703069)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA TROILO SAVELLI 1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Piccolo appartamento su quattro livelli, collegati da una scala interna in metallo, situato in un palazzo antico nel centro di Cretone, frazione del Comune di Palombara Sabina (Rm). E' costituito da un locale deposito al piano seminterrato, un soggiorno con cucina ed un bagno al piano terra rialzato, una camera da letto al piano primo ed un soppalco al piano secondo. La struttura dell'edificio è in muratura portante e gli interni sono di recente ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle di colore chiaro e pareti imbiancate. Il solaio fra i piani primo e secondo è in legno ed il bagno, dotato di box doccia, è in piastrelle ad effetto mosaico bianco-azzurro. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico. La cucina, parzialmente separata dal soggiorno, presenta un caminetto ed alle pareti un rivestimento in piastrelle quadrate bianche. Il fornello è dotato di una bombola a gas. Gli infissi sono in metallo e vi sono persiane e zanzariere alle finestre. Vi sono barriere architettoniche non eliminabili, date dalla struttura stessa dell'appartamento. In zona sono presenti abbondanti parcheggi e alcuni bar e ristoranti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/06/2024.

Custode delle chiavi: avv. Angela Sapiro

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA PALERMO 7, PIANO S1

Locale magazzino, utilizzabile anche come box auto, ricavato al piano seminterrato di una piccola palazzina, posto nel centro storico di Cretone, frazione di Palombara Sabina.

Dotato di serranda in acciaio, presenta un soppalco al suo interno ed al fondo due ulteriori piccoli locali adibiti a cantina e ricavati dalle fondamenta dell'edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/06/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Angela Sapio

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva del notaio Giulia Barbagallo di Palermo del 15/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord e ovest con la pubblica via Troilo Savelli, a est con piazza Madonna del Divino Amore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,75 mq	16,57 mq	0,5	8,29 mq	2,30 m	S1
Abitazione	27,58 mq	36,28 mq	1	36,28 mq	2,82 m	T
Abitazione	13,51 mq	18,65 mq	1	18,65 mq	2,40 m	1
Locale di deposito	9,40 mq	12,16 mq	0	0,00 mq	1,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				63,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato fatto secondo il DPR 138/98 e le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Le superfici delle scale di collegamento fra i diversi piani sono state considerate una sola volta per scala. L'area sopralcata che costituisce il secondo piano, essendo di altezza inferiore a m 1,5, non è stata presa in considerazione nel calcolo della superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1987 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 43, Part. 327, Sub. 3

		Categoria A6
Dal 01/01/1992 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 327, Sub. 1 Categoria C2
Dal 21/02/2006 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 327, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 148,74 Piano S1-T-1-2

Nel 2006 è stata presentata al Catasto una pratica di variazione per fusione degli immobili di cui al foglio 43, particella 327, subalterni 1 e 3, che sono stati soppressi ed è stata creata dalla loro unione il subalterno 501. Le visure catastali sono riportate nell'allegato n. 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	327	501		A4	1	4 vani	66 mq	148,74 €	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	327										

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo eseguito il 11/06/2024 è stata constatata la corrispondenza catastale fra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, riscontrato durante il sopralluogo del 11/06/24, è buono. Le fotografie prese in tale occasione sono contenute nell'allegato n. 7.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un piccolo edificio con solo due proprietari e non ha spese comuni, nonostante vi sia un vano scala comune con l'altro appartamento, per l'accesso dall'esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti di provenienza e la banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio (v. allegato n. 9), si riscontra che non vi sono servitù, censo, livello o usi civici sul terreno su cui sorge l'edificio in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, libero su tre lati, ha una esposizione soleggiata, la struttura è del tipo di conci di pietra irregolari con funzione portante, i solai sono in muratura quello fra piano seminterrato e terra, in travi di legno gli altri.

La copertura dell'edificio è a due falde, in coppi di laterizio e struttura in legno. Le pareti esterne sono intonacate di color grigio su due lati ed al vivo su uno, complessivamente in buone condizioni.

La pavimentazione interna è in piastrelle di colore rosso al piano seminterrato, bianco-grigio al piano terra, a mosaico bianco-azzurro nel bagno. Gli infissi sono di acciaio verniciato di bianco, di recente apposizione. Vi è un portone blindato all'ingresso della palazzina. L'accesso fra i piani dell'appartamento è garantito da due scale a chiocciola metalliche di color nero: la prima mette in comunicazione tramite una botola il piano seminterrato (comunque, luminoso) ed il piano terra; la seconda il piano terra con il primo ed il secondo, costituito da un soppalco praticabile di altezza media 1,1 m. Vi sono le persiane metalliche e le zanzariere alle finestre. Vi è l'aria condizionata nella camera da letto al primo piano. La zona letto è realizzata sopra un soppalco che consente di ricavare un ulteriore spazio sotto di esso, al piano primo. La cucina fa uso di una bombola di gas per la cottura dei cibi. Vi è un caminetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso non sono state trovate persone all'interno dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 06/03/1987 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita del subalterno 3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Giglio	06/03/1987	6860	809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/04/1987	10982	7561
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Atti Pubblici Roma	25/03/1987	14324	1A		
Dal 30/03/2001 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita del subalterno 1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pensabene Perez	30/03/2001	107048	24187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/04/2001	14313	9671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	12/04/2001	5321	1V		
Dal 27/07/2005 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita del subalterno 501			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Bocca	27/07/2005	12734	8179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/07/2005	51121	29398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	28/07/2005	1754	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile, costituito dal locale deposito al piano seminterrato, era indicato con il subalterno 1, mentre il resto dell'appartamento, ai piani terra, primo e secondo, era indicato con il subalterno 3 e sono stati acquistati con atti separati da proprietari diversi. Poi sono stati riuniti sotto il subalterno 501 e venduti agli attuali esecutari. Gli atti di provenienza sono riportati negli allegati 4 e 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma Territorio aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/07/2005
Reg. gen. 51122 - Reg. part. 14927
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Loredana Bocca
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 12735
N° raccolta: 8180

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Benevento il 01/07/2022
Reg. gen. 37862 - Reg. part. 27103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

Le ispezioni ipotecarie sono allegati al n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani della Tavola A e nelle Aree Urbanizzate della Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio vigente, quindi è sottoposto alle previsioni dell'art. 28 delle Norme del PTPR. Vedere l'allegato n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito prima del 1939, come dimostra la scheda di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana datata 24/12/1939 riportata nell'allegato n. 10. Pertanto, non vi sono titoli autorizzativi ma è possibile dichiarare la legittimità edilizia del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nella planimetria del 1939 non è riportata la presenza della scala a chiocciola ed, invero, di nessun accesso al piano primo dell'appartamento. Negli atti di compravendita le parti dichiarano la regolarità edilizia del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio, ma c'è un solo altro appartamento con cui condivide la scala di ingresso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile sostitutiva del notaio Giulia Barbagallo di Palermo del 15/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a est con la pubblica via Palermo, a nord con altra u.i.u. (prop. Abbondanza Domenico e aventi causa) e sud con part. 325.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,80 mq	39,60 mq	1	39,60 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				39,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta e lorda è stata calcolata come da DPR 138/98. All'interno del locale deposito è stato rinvenuto un soppalco di circa 8 mq posto ad un'altezza da terra di 2,1 m. L'altezza fra il soppalco e il soffitto è di 1,43 m, per cui la sua superficie non è stata conteggiata (coefficiente = 0). L'altezza media varia fra 1,95 m e 3,72 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 425, Sub. 501 Categoria C2
Dal 04/02/2014 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 425, Sub. 501 Categoria C2 Cl.3, Cons. 20 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 17,56 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 2014 vi è stata una variazione di toponomastica (da via R. Boselli 14A, piano T a via Palermo 7, piano S1). Le visure catastali sono riportate nell'allegato n. 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	425	501		C2	3	20 mq	25 mq	17,56 €	S1	

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

43	425								
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi come riscontrato il 11/06/2024: al fondo del locale principale vi sono altri due locali, uno di circa 10 mq netti, altezza media 2,95 m ed un secondo ad uso cantina di circa 3,5 mq netti (altezza media 1,95 m), il tutto come riportato nella planimetria in allegato n. 12.

E' necessario l'aggiornamento della planimetria e dei dati catastali.

Si precisa che il primo locale dalla strada è adatto al parcheggio di autoveicoli, essendo a livello. Inoltre, è presente un soppalco sorretto da travi di acciaio, di ben 8 mq utilizzabile per il deposito di oggetti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è medio: è necessaria la riparazione della serranda all'ingresso, difficile da chiudere a chiave. La pavimentazione degli ulteriori locali rinvenuti è al grezzo e vi sono infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

Non ve ne sono: l'immobile dà direttamente sulla pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti di proprietà e le mappe contenute nel Sistema Informativo Territoriale della Regione Lazio, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici sul terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile. Vedere l'allegato n. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è costruito secondo le tecniche dei secoli passati, con struttura portante in conci di pietra irregolari. L'esposizione è verso est e il locale deposito risulta utilizzabile anche come box auto, dato che si trova quasi a livello con la pubblica via Palermo. La conformazione del locale è con volte a botte e le pareti sono, internamente al rustico. La pavimentazione è in battuto di cemento nel locale principale ed al grezzo negli altri due, che sono separati dal primo e fra di loro da pareti interne dotate di aperture di altezza 1,43 m.

Nel locale principale si trova anche un soppalco, sorretto da travi d'acciaio di alto spessore, utilizzabile come

deposito.

Vi è un impianto elettrico, al momento non funzionante. La chiusura verso l'esterno è data da una serranda in acciaio con due serrature, da sistemare perchè di difficile apertura/chiusura. Le fotografie prese durante l'accesso del 11/06/2024 sono riportate nell'allegato n. 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, non sono state rinvenute persone all'interno dei locali. Vi sono alcuni oggetti (bottiglie di vino, legname, rifiuti di vario genere).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2001 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tommaso Belli	17/11/2001	7089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/11/2001	47055	32783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2005 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Bocca	27/07/2005	12734	8179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/07/2005	51121	29398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	28/07/2005	1754	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono riportati nell'allegato n. 4 e 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/07/2005
Reg. gen. 51122 - Reg. part. 14927
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Loredana Bocca
Data: 27/07/2005
N° repertorio: 12735
N° raccolta: 8180

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Benevento il 01/07/2022
Reg. gen. 37862 - Reg. part. 27103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani della Tavola A e nelle Aree Urbanizzate della Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio vigente, quindi è sottoposto alle previsioni dell'art. 28 delle Norme del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La preesistenza al 01/09/1967 dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è dimostrata dalla fotografia aerea contenuta nell'allegato n. 10, risalente al mese di marzo 1966. Pertanto, è possibile dichiararne la legittimità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono presenti impianti idrico e termico. Non è necessario l'APE per questo tipo di immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il locale deposito non fa parte di condominio e non vi sono parti comuni con gli altri appartamenti nella palazzina.



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

Sono stati formati due lotti, siccome fra i due beni non vi sono oggettivi rapporti di pertinenzialità ed infatti, sono stati oggetto di provenienze separate.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2

Piccolo appartamento su quattro livelli, collegati da una scala interna in metallo, situato in un palazzo antico nel centro di Cretone, frazione del Comune di Palombara Sabina (Rm). E' costituito da un locale deposito al piano seminterrato, un soggiorno con cucina ed un bagno al piano terra rialzato, una camera da letto al piano primo ed un soppalco al piano secondo. La struttura dell'edificio è in muratura portante e gli interni sono di recente ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle di colore chiaro e pareti imbiancate. Il solaio fra i piani primo e secondo è in legno ed il bagno, dotato di box doccia, è in piastrelle ad effetto mosaico bianco-azzurro. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico. La cucina, parzialmente separata dal soggiorno, presenta un caminetto ed alle pareti un rivestimento in piastrelle quadrate bianche. Il fornello è dotato di una bombola a gas. Gli infissi sono in metallo e vi sono persiane e zanzariere alle finestre. Vi sono barriere architettoniche non eliminabili, date dalla struttura stessa dell'appartamento. In zona sono presenti abbondanti parcheggi e alcuni bar e ristoranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 327, Sub. 501, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 327

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

Valore di stima del bene: € 69.500,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo. Dalla visura OMI, riportata in allegato n. 11, si ricava una forchetta di valori per abitazioni di tipo economico di 850-1200 €/mq. Dalla ricerca effettuata presso agenzie immobiliari di zona (sito immobiliare.it) considerati tutti gli annunci pertinenti per ubicazione dell'immobile e tipologia, si ricava un prezzo medio al metro quadrato di 1184 €. Viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile oggetto di pignoramento appare giustificato assegnare un valore di 1100 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	63,22 mq	1.100,00 €/mq	€ 69.542,00	100,00%	€ 69.500,00

Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2					
					Valore di stima: € 69.500,00

Valore di stima: € 69.500,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 62.550,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1
 Locale magazzino, utilizzabile anche come box auto, ricavato al piano seminterrato di una piccola palazzina, posto nel centro storico di Cretone, frazione di Palombara Sabina. Dotato di serranda in acciaio, presenta un soppalco al suo interno ed al fondo due ulteriori piccoli locali adibiti a cantina e ricavati dalle fondamenta dell'edificio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 425, Sub. 501, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 425
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.800,00
 Il metodo di stima scelto per la valutazione ha dovuto necessariamente tener conto dell'assenza di dati nella Banca Dati OMI per la tipologia di immobile in questione, nella zona in cui si trova. Non sono stati rinvenuti neanche annunci immobiliari relativi a tali tipologie. Pertanto, si è preso a riferimento la forchetta di 450-650 €/mq, ricavata dalla visura della Banca Dati OMI per la zona centrale di Palombara Sabina per la tipologia "box". Visto che la posizione del bene pignorato è periferica rispetto al centro del Comune di riferimento, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, è stato assegnato il valore inferiore, pari a 450 €/mq. Le visure OMI sono riportate nell'allegato n. 11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1	39,60 mq	450,00 €/mq	€ 17.820,00	100,00%	€ 17.800,00
					Valore di stima: € 17.800,00

Valore di stima: € 17.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Regolarizzazione catastale	620,00	€

Valore finale di stima: € 15.400,00

La voce "regolarizzazione catastale si riferisce ad un valore medio da considerare per l'aggiornamento della planimetria catastale e del ricalcolo della rendita.

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.

Guidonia Montecelio, li 19/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso agli immobili (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali e ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza ultraventennali (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Identificazione beni pignorati (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutati (Aggiornamento al 11/07/2024)





- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento nel PTPR Lazio e Uschi Civici (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Legittimità edilizia (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova dell'invio alle parti (Aggiornamento al 09/08/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2

Piccolo appartamento su quattro livelli, collegati da una scala interna in metallo, situato in un palazzo antico nel centro di Cretone, frazione del Comune di Palombara Sabina (Rm). E' costituito da un locale deposito al piano seminterrato, un soggiorno con cucina ed un bagno al piano terra rialzato, una camera da letto al piano primo ed un soppalco al piano secondo. La struttura dell'edificio è in muratura portante e gli interni sono di recente ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle di colore chiaro e pareti imbiancate. Il solaio fra i piani primo e secondo è in legno ed il bagno, dotato di box doccia, è in piastrelle ad effetto mosaico bianco-azzurro. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico. La cucina, parzialmente separata dal soggiorno, presenta un caminetto ed alle pareti un rivestimento in piastrelle quadrate bianche. Il fornello è dotato di una bombola a gas. Gli infissi sono in metallo e vi sono persiane e zanzariere alle finestre. Vi sono barriere architettoniche non eliminabili, date dalla struttura stessa dell'appartamento. In zona sono presenti abbondanti parcheggi e alcuni bar e ristoranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 327, Sub. 501, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 327

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani della Tavola A e nelle Aree Urbanizzate della Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio vigente, quindi è sottoposto alle previsioni dell'art. 28 delle Norme del PTPR. Vedere l'allegato n. 9.

Prezzo base d'asta: € 62.550,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1

Locale magazzino, utilizzabile anche come box auto, ricavato al piano seminterrato di una piccola palazzina, posto nel centro storico di Cretone, frazione di Palombara Sabina. Dotato di serranda in acciaio, presenta un soppalco al suo interno ed al fondo due ulteriori piccoli locali adibiti a cantina e ricavati dalle fondamenta dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 425, Sub. 501, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 425

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani della Tavola A e nelle Aree Urbanizzate della Tavola B del Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio vigente, quindi è sottoposto alle previsioni dell'art. 28 delle Norme del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 15.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Via Troilo Savelli 1, interno 1, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 327, Sub. 501, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 327	Superficie	63,22 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, riscontrato durante il sopralluogo del 11/06/24, è buono. Le fotografie prese in tale occasione sono contenute nell'allegato n. 7.		
Descrizione:	Piccolo appartamento su quattro livelli, collegati da una scala interna in metallo, situato in un palazzo antico nel centro di Cretone, frazione del Comune di Palombara Sabina (Rm). E' costituito da un locale deposito al piano seminterrato, un soggiorno con cucina ed un bagno al piano terra rialzato, una camera da letto al piano primo ed un soppalco al piano secondo. La struttura dell'edificio è in muratura portante e gli interni sono di recente ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle di colore chiaro e pareti imbiancate. Il solaio fra i piani primo e secondo è in legno ed il bagno, dotato di box doccia, è in piastrelle ad effetto mosaico bianco-azzurro. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico. La cucina, parzialmente separata dal soggiorno, presenta un caminetto ed alle pareti un rivestimento in piastrelle quadrate bianche. Il fornello è dotato di una bombola a gas. Gli infissi sono in metallo e vi sono persiane e zanzariere alle finestre. Vi sono barriere architettoniche non eliminabili, date dalla struttura stessa dell'appartamento. In zona sono presenti abbondanti parcheggi e alcuni bar e ristoranti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.400,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - via Palermo 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 425, Sub. 501, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 425	Superficie	39,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è medio: è necessaria la riparazione della serranda all'ingresso, difficile da chiudere a chiave. La pavimentazione degli ulteriori locali rinvenuti è al grezzo e vi sono infiltrazioni d'acqua.		

Descrizione:	Locale magazzino, utilizzabile anche come box auto, ricavato al piano seminterrato di una piccola palazzina, posto nel centro storico di Cretone, frazione di Palombara Sabina. Dotato di serranda in acciaio, presenta un soppalco al suo interno ed al fondo due ulteriori piccoli locali adibiti a cantina e ricavati dalle fondamenta dell'edificio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA TROILO SAVELLI 1,
INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/07/2005
Reg. gen. 51122 - Reg. part. 14927
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Loredana Bocca
Data: 27/06/2005
N° repertorio: 12735
N° raccolta: 8180

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Benevento il 01/07/2022
Reg. gen. 37862 - Reg. part. 27103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - VIA PALERMO 7, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/07/2005
Reg. gen. 51122 - Reg. part. 14927
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Loredana Bocca
Data: 27/07/2005
N° repertorio: 12735
N° raccolta: 8180

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Benevento il 01/07/2022
Reg. gen. 37862 - Reg. part. 27103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

