

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Giacomo Milana

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 216/2023

*promossa da**Mai SPV S.R.L. Codice fiscale: 05254070260, Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015 Conegliano (TV)*

contro

IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE SITI NEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA (RM)



Trattasi di Mezza Porzione di Fabbricato articolato su tre livelli: al piano Terra (Primo catastale) è presente un appartamento ad uso residenziale contraddistinto con l'interno 1-Bene 1. Al piano Primo e Secondo (Secondo e terzo catastale) collegati da una scala interna è presente un appartamento ad uso residenziale contraddistinto con l'interno 2-Bene 2. Al Piano Seminterrato è presente un locale autorimessa contraddistinto con il Bene 3. La porzione di fabbricato si trova in via Palombarese N. 41-KM 35, Comune di Palombara Sabina (RM).



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione MEZZA PORZIONE DI FABBRICATO	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	11
Confini.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	12



Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 13

Cronistoria Dati Catastali 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra..... 13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 14

Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 14

Dati Catastali 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra..... 14

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 15

Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 15

Precisazioni..... 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese KM 35, interno 1, piano terra 18

Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 18

Stato conservativo..... 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra..... 18

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 18

Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 18

Parti Comuni..... 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese KM 35, interno 1, piano terra 18

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 19

Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1 19

Servitù, censo, livello, usi civici..... 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra..... 19



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale palombarese n. 41-KM 35, piano S1	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	25



Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.....	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.840,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano 1-2	41
Bene N° 3 - Autorimessa ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, piano S1	41



In data 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce n. 3 - 00019 Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 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) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 1, piano terra (primo catastale)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 (secondo e terzo catastale)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1

UBICAZIONE:

Via Palombarese N. 41-KM 35, Comune di Palombara Sabina (RM).



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il Bene 1 consiste in un appartamento posto al piano terra (primo catastale) di una mezza porzione di fabbricato posto sulla particella 473 e articolato su tre livelli fuori terra residenziali, ed un piano interrato ad uso garage.

Attraverso un balcone esterno con scala in muratura, si accede all'interno di un piccolo atrio dove è presente la porta di accesso all' appartamento distinto con l'interno 1.

L'appartamento è composto da: un corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con balcone esterno, un vano cucina abitabile con balcone e scala che conduce alla corte giardino e n. 2 bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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





BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Il Bene 2 si sviluppa su tre livelli: Piano primo e secondo (secondo e terzo catastale) collegati da una scala interna. L'ingresso all'appartamento interno 2, si trova al Piano terra (primo catastale).

Il Piano Primo è composto da: Un disimpegno, Soggiorno-Pranzo, Cucina, Bagno, due Camere da Letto e due Balconi scoperti annessi.

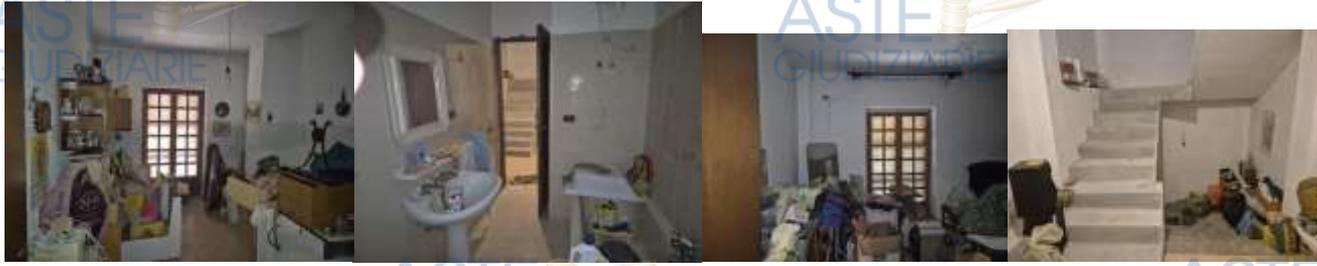
Il Piano Secondo è composto da: Disimpegno, Bagno e due camere mansardate ed un soppalco realizzato sulla scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

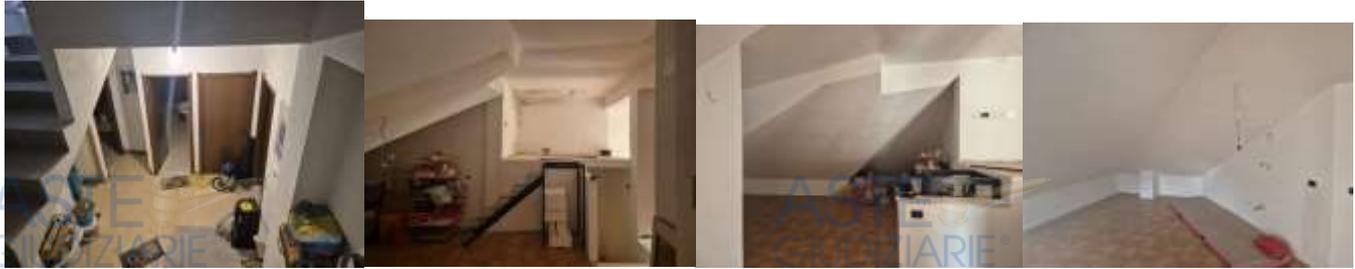
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Il Bene 3 posto al piano seminterrato, è ad uso Autorimessa con rampa di accesso in comune con Proprietà o eredi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9 di 41



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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra (primo catastalmente)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2 (Secondo e Terzo catastalmente)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBITATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBITATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBITATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBITATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

All'esecutato [REDACTED] l'intera piena proprietà degli immobili oggetto di Pignoramento è pervenuta per acquisto fattone in virtù di Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio MARIO MISITI in data 03/03/1977 repertorio n. 59 trascritto in data 14/03/1977 ai nn. 5619/4798 e successivo Atto di rettifica ricevuto da Notaio GIOVANNI POCATERRA in data 22/10/1991 repertorio n. 47218 trascritto in data 23/10/1991 ai nn. 45722/28468 da potere di [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

All'esecutato Valentini Elio l'intera piena proprietà degli immobili oggetto di Pignoramento tra i quali il Bene 2 è pervenuta per acquisto fattone in virtù di Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio MARIO MISITI in data 03/03/1977 repertorio n. 59 trascritto in data 14/03/1977 ai nn. 5619/4798 e successivo Atto di rettifica ricevuto da Notaio GIOVANNI POCATERRA in data 22/10/1991 repertorio n. 47218 trascritto in data 23/10/1991 ai nn. 45722/28468 da potere di Pasquali Giuseppe.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento interno 1 piano terra, distinto al foglio 56, particella 473 sub 501 confina con l'appartamento interno 2 distinto al foglio 56, particella 473, sub 502 e con la proprietà [REDACTED] distinta al foglio 56 particella 15 e con corte esterna di appartenenza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 2-3

L'appartamento interno 2 piano 1-2, distinto al foglio 56 particella 473 sub 502 confina con l'appartamento interno 1 distinto al foglio 56 particella 473 sub 501, con la proprietà [REDACTED] e con la corte di pertinenza.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Il complesso immobiliare in cui si trova l'immobile oggetto di perizia confina ad est con distacco su foglio 56 particella 73, a sud con distacco su foglio 56 particella 15, ad ovest con distacco su foglio 56 particella 731 ed a nord con distacco su foglio 56, particella 496 salvo altri e come di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,95 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,90 m	terra
Balcone scoperto	7,57 mq	7,57 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	
Cortile	558,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Cortile	558,00 mq	533,00 mq	0,02	10,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,90 m	primo
Soffitta	73,87 mq	105,00 mq	0,33	34,65 mq	1,80 m	secondo
Balcone scoperto	38,97 mq	38,97 mq	0,25	9,74 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	87,83 mq	95,66 mq	1,00	95,66 mq	2,60 m	S/1
Totale superficie convenzionale:				95,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2017 al 23/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 473, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 92,00 mq Rendita € 506,13 Piano primo

Il Titolare Catastale corrisponde a quello reale.

L'appartamento interno 1 posto al piano primo (piano terra da progetto) fa parte di Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 14/10/1991 Pratica N. RM0161645 in atti dal 27/03/2017.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2017 al 11/01/2024		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 473, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 1.012,26 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2017 al 11/01/2024		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 473, Sub. 503 Categoria C6 Cl.7, Cons. 87 mq Superficie catastale 100 mq Rendita € 116,82-Piano S/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

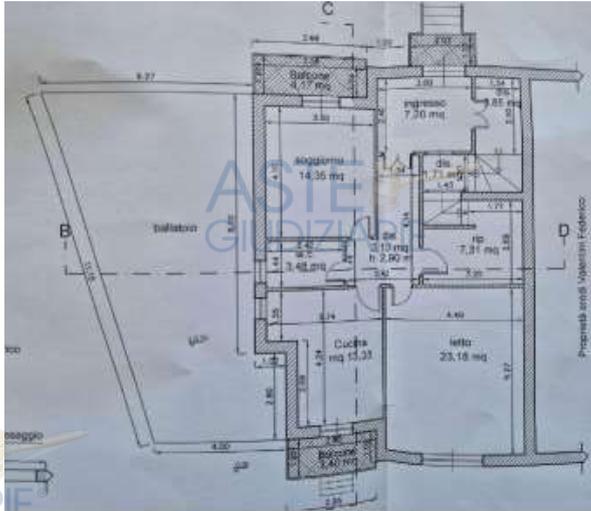
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	473	501		A7	3	4,00 vani	92,00 mq	506,13 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il rilievo Planimetrico effettuato sullo stato dei luoghi dell'appartamento interno 1 non è conforme alla planimetria catastale presentata in data 14/10/1991. Nella planimetria catastale manca la scaletta esterna in muratura che dal balcone della cucina porta alla corte esterna ad uso esclusivo.

Il catasto riporta il livello del Bene come piano primo; in realtà è un piano terra come da progetto



Planimetria Catastale

Planimetria stato dei luoghi

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	473	502		A7	3	8 vani	213 mq	1012,26 €	2-3	

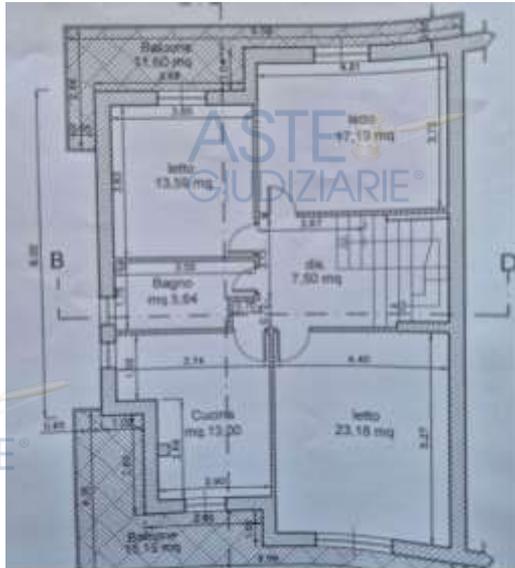
Corrispondenza catastale

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

Sia l'appartamento al piano secondo che al piano terzo sono conformi alle planimetrie catastali.

Il catasto riporta il livello del Bene come piano secondo e terzo; in realtà si articola su un piano primo e secondo come da progetto.

Piano primo

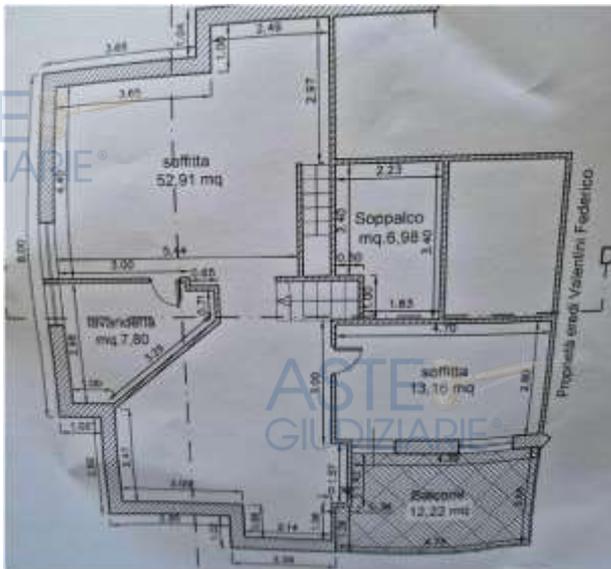


Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

Piano Secondo



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	473	503		C6	7	87 mq	100 mq	116,82 €	S/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi del Bene 3 non è conforme alla planimetria catastale in atti presentata in data 11/12/1982.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Lo stato dei luoghi mostra l'entrata al piano garage S/1 come da progetto allegato alla domanda di sanatoria depositato mentre la planimetria catastale mostra l'entrata indipendente come doveva essere secondo la licenza edilizia del 1973. Mentre ora c'è un'unica entrata sia per il piano s/1 di proprietà dell'esecutato che per la porzione di fabbricato non appartenente a quest'ultimo e non oggetto di pignoramento.
- Il garage contraddistinto con il sub 3 secondo il rilievo planimetrico è comunicante con piano S/1 di proprietà del sig. ██████████ o eredi. Mentre la planimetria catastale mostra un garage completamente indipendente e pertanto separato dal resto del piano S/1 non appartenente all'esecutato ed alla procedura esecutiva in essere.



Planimetria Catastale



Planimetria stato dei luoghi

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Si precisa che l'immobile contraddistinto con il Bene 1, è stato concesso dall'esecutato all'ex moglie e sua figlia a titolo di tetto coniugale dopo la separazione. Tuttavia né la moglie né la figlia risiedono nell'appartamento oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1.

Prima del 1982 con il rilascio delle licenze di costruzione per la realizzazione di una casa di campagna il bene 3 posto al piano S/1 ad uso autorimessa aveva un accesso carrabile indipendente; con la domanda di sanatoria è stata sanata la chiusura dell'accesso carrabile al bene 3 e la realizzazione di un unico accesso all'intero piano S/1 in cui comunicano sia la proprietà di [REDACTED] con quella di [REDACTED] o eredi tramite una servitù di passaggio costituita su area distinta al foglio 56, particella 15.

Si Precisa che il Bene 1 è posto al piano terra come da progetto allegato alla Domanda di Sanatoria; Il catasto lo riporta al piano primo.

Si Precisa che il Bene 2 è posto al piano primo e secondo con accesso dal piano terra, come da progetto allegato alla Domanda di Sanatoria; Il catasto lo riporta al piano secondo e terzo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento interno 1 si conserva in buone condizioni manutentive.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

L'appartamento interno 2 si conserva in buone condizioni manutentive.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Il piano S/1 ad uso garage contraddistinto con il sub 503, si conserva in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Nell'atto di Proprietà con il quale il sig. [REDACTED] acquista insieme a [REDACTED] da potere di [REDACTED] un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di [REDACTED] e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660

mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Nell'atto di Proprietà con il quale il ██████ acquista insieme a ██████ da potere di ██████ un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di ██████ e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660 mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Come riportato Nell'atto di Proprietà con il quale il sig. ██████ acquista insieme a ██████ da potere di ██████ un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di ██████ e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660 mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante a partire dall'accesso da Via Palombarese e come meglio descritto sull'atto che si allega.

Inoltre è in comune con Servitù di passaggio costituita anche la rampa, l'accesso carrabile al piano S/1 ed i spazi di manovra che conducono contemporaneamente sia al garage dell'esecutato oggetto di pignoramento sia al piano S/1 di proprietà non oggetto di esecuzione immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

La porzione di terreno e l'appartamento interno 1 sono gravati da servitù di passaggio costituita (atto di acquisto ██████ esecutato). Non sono gravati da censo, livello ed usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

La porzione di terreno e l'appartamento interno 2 sono gravati da servitù di passaggio costituita (atto di acquisto ██████ esecutato). Non sono gravati da censo, livello ed usi civici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

La porzione di terreno che conduce al Piano S/1 ad uso garage distinto con il bene 3, compreso la rampa, l'accesso ed i spazi di manovra sono gravati da servitù di passaggio costituita (atto di acquisto ██████ esecutato). Tuttavia Non sono gravati da censo, livello ed usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41- KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Fondazioni: A Sacco

Altezza interna utile: 2.90 ml

Strutture verticali: Muratura mista in blocchi di Tufo e Pilastrini e travi in cemento armato

Solai intermedi: zappi in laterocemento

Piano copertura: a doppia falda in cemento armato con copertura a tegole

Infissi esterni ed interni: in legno

Pavimenti: monocottura

Scale interne: in cemento armato

Impianti sottotraccia: elettrico, idrico e termico

Impianto idrico: allacciato alla rete comunale

Impianto termico: Termo-camino

Gas: Solo cucina con GPL

Terreno esclusivo: porzione a corte pavimentata e porzione a giardino

Dotazioni condominiali: parcheggio, transito

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Fondazioni: A Sacco

Altezza interna utile: 2.90 ml

Strutture verticali: Muratura mista in blocchi di Tufo e pilastrini e travi in cemento armato

Solai intermedi: Zappi in laterocemento e pignatte

Piano copertura: a doppia falda in cemento armato con copertura a tegole

Infissi esterni ed interni: in legno

Pavimenti: monocottura

Scale interne: in cemento armato

Impianti sottotraccia: elettrico, idrico e termico
Impianto idrico: allacciato alla rete comunale
Impianto termico: Termo-camino
Gas: Solo cucina con GPL
Terreno esclusivo: porzione a corte pavimentata e porzione a giardino
Dotazioni condominiali: parcheggio, transito

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Fondazioni: A Sacco
Altezza interna utile: 2.60 ml
Strutture verticali: Muratura mista in blocchi di Tufo e Pilastrini e travi in cemento armato
Solai intermedi: Zappi in laterocemento e Pignatte
Infissi esterni: Inferiate di ferro
Pavimento: Cemento spazzolato
Impianti: Impianto elettrico a fili volanti non a norma
Impianto idrico: allacciato alla rete comunale
Corte e rampa di accesso: porzione a corte pavimentata e rampa in cemento armato
Dotazioni condominiali: parcheggio, transito

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile pur concesso a titolo di tetto coniugale alla ex moglie ed alla figlia, rimane libero nel pieno possesso dell'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

L'appartamento interno 2 risulta libero, nel pieno possesso dell'esecutato

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Si precisa che all'interno del Piano S/1 ad uso Garage sono presenti oggetti di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

Dal 03/03/1977 al 23/10/2024	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	MARIO MISITI	03/03/1977	59
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	ROMA 2	14/03/1977	4798
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che non esistono atti successivi al Pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 03/03/1977 al 24/10/2024		Compravendita	
		Rogante	Data
		MARIO MISITI	03/03/1977
		Trascrizione	
		Presso	Data
		ROMA 2	14/03/1977
		Registrazione	
		Presso	Data

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1982		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Misiti	03/03/1977	59	49
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	11/03/1977	568	71

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/03/2018
Reg. gen. 2298 - Reg. part. 14207
Quota: 100%
Importo: € 309.874,13
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/12/2006
Reg. gen. 49686 - Reg. part. 84675
Quota: 100%
A favore di BANCA DI ROMA SPA
[REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 13/06/2023
Reg. gen. 33027 - Reg. part. 23233
Quota: 100%
A favore di Maui SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/03/2018
Reg. gen. 14207 - Reg. part. 2298
Importo: € 309.874,13
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/12/2006
Reg. gen. 84675 - Reg. part. 49686
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 13/06/2023
Reg. gen. 33027 - Reg. part. 23233
A favore di Maui SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/03/2018
Reg. gen. 14207 - Reg. part. 2298
Importo: € 309.874,13
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 19/12/2006
Reg. gen. 84675 - Reg. part. 49686
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tivoli il 13/06/2023
Reg. gen. 33027 - Reg. part. 23233
A favore di Maui SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile Bene 1 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

L'immobile Bene 2 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

L'immobile Bene 3 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.

- Licenza di Costruzione N. 614 del 05/02/2024 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un magazzino agricolo.

- Licenza di Costruzione N. 907 del 02/03/1973 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di una casa di Campagna in località Colle Crocefisso.

- Domanda di Permesso in Sanatoria legge 47/85, protocollo n. 20146 del 04/08/2023 richiedente [REDACTED]

La domanda di sanatoria è stata presentata in data 01/04/1986 con protocollo n. 5190 del 01/04/1986 sott 1 N° interno 1485 richiesta da [REDACTED]:

Destinazione d'uso: residenziale

Superficie utile: mq 151.62

Superficie non residenziale/accessori: mq 135,22

Mc: 816.63

Epoca dell'Abuso: Da 02-09-1967 a 29-01-1977

Data Ultimazione dei Lavori: 1976

In data 19/07/2019 il Comune di Palombara Sabina con protocollo n. 20461 richiedeva al sig. [REDACTED],

un'integrazione dei documenti per proseguire l'istruttoria e rilasciare la Concessione in sanatoria:

- Visura Storica e Planimetrica
- Elaborato grafico
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000
- Parere aree vincolate
- Atto di Proprietà del bene interessato

Il sig. [REDACTED] depositava in Comune soltanto gli elaborati grafici in triplice copia protocollo n. 20146 del 04/08/2023 che presuppone un avvio di rilascio della Concessione in sanatoria.

Tuttavia risultano versamenti non ancora corrisposti:

OBLAZIONE

- OBLAZIONE Versata= 2031,75 €

- Oblazione da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti 19/07/2019= **3.892,32**

ONERI CONCESSORI

ONERI CONCESSORI Versati= 0,00

Importo da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti al 19/07/2019= **6.239,05**

DIRITTI DI SEGRETERIA

Totale Diritti di Segreteria da versare= 300,00 €

DANNO AMBIENTALE

Importo da versare a saldo= 0,00 €

TOTALE da versare al comune di Palombara Sabina alla data del 19/07/2019= **8.485,21 €**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato il giorno del sopralluogo al cespite pignorato ed il progetto allegato all'ultima richiesta di Permesso a costruire in sanatoria.

Tuttavia è necessario:

- ritirare la concessione in sanatoria
- redigere il certificato di idoneità statica
- richiedere agibilità
- aggiornamento catastale
- ripristino stato dei luoghi di un gazebo abusivo
- Pagamento degli oneri dovuti e non ancora pagati di 8.485,21 € + gli interessi legali maturati dal 19/07/2019

Capitale: € 8.485,21

Data Iniziale: 19/07/2019

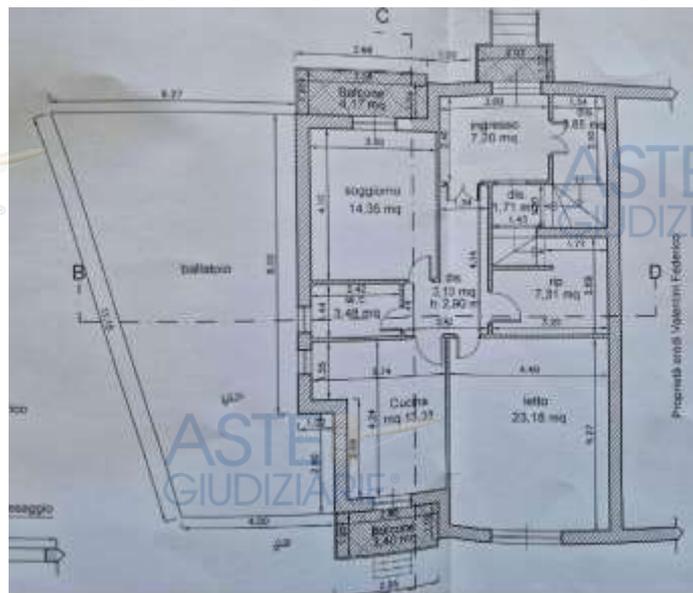
Data Finale: 06/11/2024

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:Al:Capitale:Tasso:Giorni:Interessi:

19/07/2019	31/12/2019	€ 8.485,21	0,80%	165	€ 30,69
01/01/2020	31/12/2020	€ 8.485,21	0,05%	366	€ 4,25
01/01/2021	31/12/2021	€ 8.485,21	0,01%	365	€ 0,85
01/01/2022	31/12/2022	€ 8.485,21	1,25%	365	€ 106,07
01/01/2023	31/12/2023	€ 8.485,21	5,00%	365	€ 424,26
01/01/2024	06/11/2024	€ 8.485,21	2,50%	311	€ 180,75
Totale colonna giorni:		1937			
Totale interessi legali:		€ 746,87			

Capitale + interessi legali: € 9.232,08



Planimetria Stato dei luoghi

Planimetria di Progetto Domanda in sanatoria

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

- Licenza di Costruzione N. **614** del 05/02/2024 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un magazzino agricolo.
- Licenza di Costruzione N. **907** del 02/03/1973 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di una casa di Campagna in località Colle Crocefisso.
- Permesso in Sanatoria legge 47/85, protocollo n. 20146 del 04/08/2023 richiedente [REDACTED]

La domanda di sanatoria è stata presentata in data **01/04/1986 con protocollo n. 5190 del 01/04/1986** sott 1 N° interno 1485 richiesta da [REDACTED]:

Destinazione d'uso: residenziale
Superficie utile: mq 151.62
Superficie non residenziale/accessori: mq 135,22
Mc: 816.63
Epoca dell'Abuso: Da 02-09-1967 a 29-01-1977
Data Ultimazione dei Lavori: 1976

In data 19/07/2019 il Comune di Palombara Sabina con protocollo n. 20461 richiedeva un'integrazione dei documenti per proseguire l'istruttoria e rilasciare la Concessione in sanatoria:

- Visura Storica e Planimetrica
- Elaborato grafico
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000
- Parere aree vincolate
- Atto di Proprietà del bene interessato

Il sig. [REDACTED] depositava in Comune soltanto gli elaborati grafici in triplice copia protocollo n. 20146 del 04/08/2023 che presuppone un avvio di rilascio della Concessione in sanatoria. Tuttavia risultano versamenti non ancora corrisposti:

OBLAZIONE

- OBLAZIONE Versata= 2031,75 €
- Oblazione da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti 19/07/2019= 3.892,32

ONERI CONCESSORI

- ONERI CONCESSORI Versati= 0,00
- Importo da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti al 19/07/2019= 6.239,05

DIRITTI DI SEGRETERIA

Totale Diritti di Segreteria da versare= 300,00 €

DANNO AMBIENTALE

Importo da versare a saldo= 0,00 €

TOTALE da versare al comune di Palombara Sabina alla data del 19/07/2019= 8.485,21 €

- 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.

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato il giorno del sopralluogo al cespite pignorato ed il progetto allegato all'ultima richiesta di Permesso a costruire in sanatoria.

Tuttavia è necessario:

- ritirare la concessione in sanatoria
- redigere il certificato di idoneità statica
- richiedere agibilità
- aggiornamento catastale
- ripristino stato dei luoghi di un gazebo abusivo
- Pagamento degli oneri dovuti e non ancora pagati di 8.485,21 € + gli interessi legali maturati dal 19/07/2019

Capitale: € 8.485,21

Data Iniziale: 19/07/2019

Data Finale: 06/11/2024

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:Al:Capitale:Tasso:Giorni:Interessi:

19/07/2019	31/12/2019	€ 8.485,21	0,80%	165	€ 30,69
01/01/2020	31/12/2020	€ 8.485,21	0,05%	366	€ 4,25
01/01/2021	31/12/2021	€ 8.485,21	0,01%	365	€ 0,85
01/01/2022	31/12/2022	€ 8.485,21	1,25%	365	€ 106,07
01/01/2023	31/12/2023	€ 8.485,21	5,00%	365	€ 424,26
01/01/2024	06/11/2024	€ 8.485,21	2,50%	311	€ 180,75

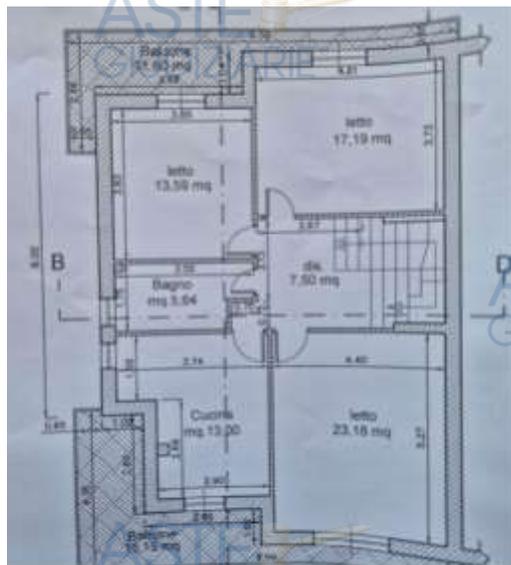
Totale colonna giorni: 1937

Totale interessi legali: € 746,87

Capitale + interessi legali: € 9.232,08



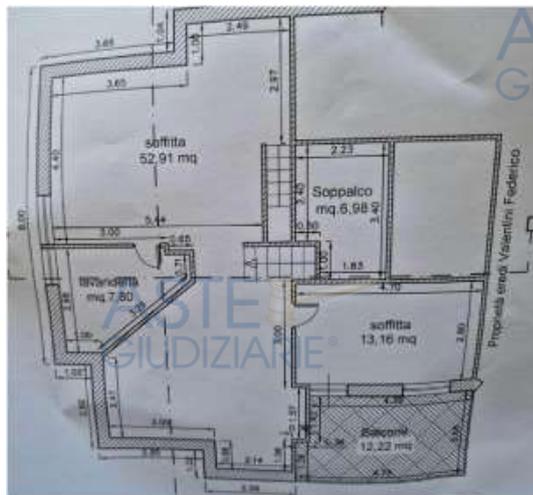
Planimetria Stato dei Luoghi piano 1



Planimetria di Progetto Domanda in sanatoria



Planimetria Stato dei Luoghi piano 2



Planimetria di Progetto Domanda in sanatoria

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

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

- Licenza di Costruzione N. 614 del 05/02/1973 rilasciata a [redacted] per la costruzione di un magazzino agricolo.
- Licenza di Costruzione N. 907 del 02/03/1973 rilasciata a [redacted] per la costruzione di una casa di Campagna in località Colle Crocefisso.
- Permesso in Sanatoria legge 47/85, protocollo n. 20146 del 04/08/2023 richiedente [redacted]

La domanda di sanatoria è stata presentata in data 01/04/1986 con protocollo n. 5190 del 01/04/1986 sott 1

N° interno 1485 richiesta da [REDACTED]:
Destinazione d'uso: residenziale
Superficie utile: mq 151.62
Superficie non residenziale/accessori: mq 135,22
Mc: 816.63
Epoca dell'Abuso: Da 02-09-1967 a 29-01-1977
Data Ultimazione dei Lavori: 1976

In data 19/07/2019 il Comune di Palombara Sabina con protocollo n. 20461 richiedeva un'integrazione dei documenti per proseguire l'istruttoria e rilasciare la Concessione in sanatoria:

- Visura Storica e Planimetrica
- Elaborato grafico
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000
- Parere aree vincolate
- Atto di Proprietà del bene interessato

OBLAZIONE

- OBLAZIONE Versata= 2031,75 €
- Oblazione da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti 19/07/2019= 3.892,32

ONERI CONCESSORI

- ONERI CONCESSORI Versati= 0,00
- Importo da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti al 19/07/2019= 6.239,05

DIRITTI DI SEGRETERIA

Totale Diritti di Segreteria da versare= 300,00 €

DANNO AMBIENTALE

Importo da versare a saldo= 0,00 €

TOTALE da versare al comune di Palombara Sabina alla data del 19/07/2019= 8.485,21 €

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato il giorno del sopralluogo al cespite pignorato ed il progetto allegato all'ultima richiesta di Permesso a costruire in sanatoria.

Tuttavia è necessario:

- ritirare la concessione in sanatoria
- redigere il certificato di idoneità statica
- richiedere agibilità
- aggiornamento catastale

- ripristino stato dei luoghi di un gazebo abusivo
- Pagamento degli oneri dovuti e non ancora pagati di 8.485,21 € + gli interessi legali maturati dal 19/07/2019

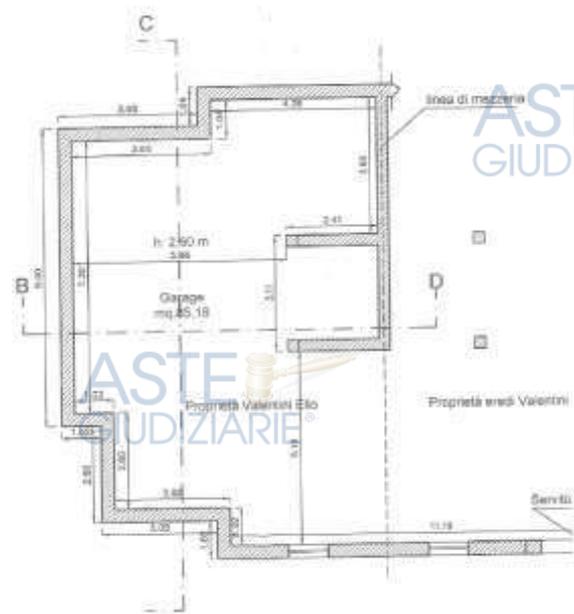
Capitale: € 8.485,21
 Data Iniziale: 19/07/2019
 Data Finale: 06/11/2024
 Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:Al:Capitale:Tasso:Giorni:Interessi:

19/07/2019	31/12/2019	€ 8.485,21	0,80%	165	€ 30,69
01/01/2020	31/12/2020	€ 8.485,21	0,05%	366	€ 4,25
01/01/2021	31/12/2021	€ 8.485,21	0,01%	365	€ 0,85
01/01/2022	31/12/2022	€ 8.485,21	1,25%	365	€ 106,07
01/01/2023	31/12/2023	€ 8.485,21	5,00%	365	€ 424,26
01/01/2024	06/11/2024	€ 8.485,21	2,50%	311	€ 180,75

Totale colonna giorni: 1937
 Totale interessi legali: € 746,87

Capitale + interessi legali: € 9.232,08



Planimetria Stato dei Luoghi

Planimetria di Progetto Domanda in sanatoria

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia Nell'atto di Proprietà con il quale il sig. ██████ acquista insieme a ██████ da potere di ██████ un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di ██████ e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660

mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, INTERNO 2, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia Nell'atto di Proprietà con il quale il sig. ██████████ acquista insieme a ██████████ da potere di ██████████ un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di ██████████ e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660 mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PALOMBARESE N. 41-KM 35, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Tuttavia Nell'atto di Proprietà con il quale il sig. ██████████ acquista insieme a ██████████ da potere di ██████████ un terreno che secondo apposito frazionamento si distinguerà in catasto al Foglio 56, particella 15 già 15/a di 1550 mq di ██████████ e in catasto al foglio 56, particella 473, già 15/b di 660 mq, si parla di servitù di passaggio e transito nonché di parcheggio su residua porzione confinante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I motivi per i quali è necessario procedere alla formazione di un Lotto Unico sono:

E' complicato detrarre la percentuale di 1/3 di oneri necessari al rilascio della Concessione in Sanatoria da n. 3 Beni; soprattutto quando non ci è dato sapere quali di questi andrà aggiudicato prima degli altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano terra.
Il Bene 1 consiste in un appartamento posto al piano terra di una mezza porzione di fabbricato posto sulla particella 473 e articolato su tre livelli fuori terra residenziali, ed un piano interrato ad uso garage. Attraverso un balcone esterno con scala in muratura, si accede all'interno di un piccolo atrio dove è presente la porta di accesso all' appartamento distinto con l'interno 1. L'appartamento è composto da: un corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con balcone esterno, un vano cucina abitabile con balcone e scala che conduce alla corte giardino e n. 2 bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.233,35
Comune: Palombara Sabina (RM)
Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE - CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO



Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. € 781,00 MED € 1.016,00 MAX € 1.251,00
OMI 1 Semestre 2024: Min. € 1000,00 MED. € 1.225,00 MAX € 1.450,00
Mercato Immobiliare di Palombara Sabina (RM): MED. € 1.020,00

TOTALE VALORE MEDIO: € 1.087,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2

Il Bene 2 si sviluppa su tre livelli: Piano primo e secondo collegati da una scala interna. L'ingresso si trova al Piano terra. Il Piano primo è composto da: Un disimpegno, Soggiorno-Pranzo, Cucina, Bagno, due Camere da Letto e due Balconi scoperti annessi. Il Piano secondo è composto da: Disimpegno, Bagno e due camere mansardate ed un soppalco realizzato sulla scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 502, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 159.125,93

Comune: Palombara Sabina (RM)

Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE - CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. € 781,00 MED € 1.016,00 MAX € 1.251,00

OMI 1 Semestre 2024: Min. € 1000,00 MED. € 1.225,00 MAX € 1.450,00

Mercato Immobiliare di Palombara Sabina (RM): MED. € 1.020,00

TOTALE VALORE MEDIO: € 1.087,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1

Il Bene 3 posto al piano seminterrato, è ad uso Autorimessa con rampa di accesso in comune con Proprietà Federico Valentini o eredi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 503, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.203,78

Comune: Palombara Sabina (RM)

Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE - CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. € 365,00 MED € 483,00 MAX € 600,00

TOTALE VALORE MEDIO: € 483,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41- KM 35, interno 1, piano terra	117,05 mq	1.087,00 €/mq	€ 127.233,35	100,00%	€ 127.233,35

Bene N° 2 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1- 2	146,39 mq	1.087,00 €/mq	€ 159.125,93	100,00%	€ 159.125,93
Bene N° 3 - Garage Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1	95,66 mq	483,00 €/mq	€ 46.203,78	100,00%	€ 46.203,78
Valore di stima:					€ 332.563,06

Valore di stima: € 332.563,06

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (integrazione domanda di Sanatoria)	9232,08	€
Certificato di Idoneità Statica	1500,00	€
Richiesta agibilità	1500,00	€
Aggiornamento planimetrie catastali	1400,00	€
APE	450,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 196.840,00

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.

Guidonia Montecelio, li 11/11/2024

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
36 di 41

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli Atti del Comune
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale Bene 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica catastale Bene 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica catastale Bene 3
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale Bene 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria catastale Bene 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria catastale Bene 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 13 Altri allegati - PTPR Lazio- Tavole A-B
- ✓ N° 14 Altri allegati - Google MAPS
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titoli Abilitativi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria di Rilievo stato dei luoghi Bene 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria di Rilievo stato dei luoghi Bene 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria di Rilievo stato dei luoghi Bene 3
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetria di Progetto Bene 1
- ✓ N° 20 Altri allegati - Planimetria di Progetto Bene 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetria di Progetto Bene 3
- ✓ N° 22 Rilievo Fotografico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano TERRA.
Il Bene 1 consiste in un appartamento posto al piano terra di una mezza porzione di fabbricato posto sulla particella 473 e articolato su tre livelli fuori terra residenziali, ed un piano interrato ad uso garage. Attraverso un balcone esterno con scala in muratura, si accede all'interno di un piccolo atrio dove è presente la porta di accesso all' appartamento distinto con l'interno 1. L'appartamento è composto da: un corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con balcone esterno, un vano cucina abitabile con balcone e scala che conduce alla corte giardino e n. 2 bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile Bene 1 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 1-2
Il Bene 2 si sviluppa su tre livelli: Piano primo e secondo collegati da una scala interna. L'ingresso si trova al Piano terra. Il Piano primo è composto da: Un disimpegno, Soggiorno-Pranzo, Cucina, Bagno, due Camere da Letto e due Balconi scoperti annessi. Il Piano secondo è composto da: Disimpegno, Bagno e due camere mansardate ed un soppalco realizzato sulla scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile Bene 2 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1
Il Bene 3 posto al piano seminterrato, è ad uso Autorimessa con rampa di accesso in comune con Proprietà [REDACTED] o eredi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 503, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile Bene 3 si trova in zona E1- Attività Agricole da PTPR in paesaggio agrario di Valore.

Prezzo base d'asta: € 196.840,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.840,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese N. 41-KM 35, interno 1, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	117,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento interno 1 si conserva in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il Bene 1 consiste in un appartamento posto al piano terra di una mezza porzione di fabbricato posto sulla particella 473 e articolato su tre livelli fuori terra residenziali, ed un piano interrato ad uso garage. Attraverso un balcone esterno con scala in muratura, si accede all'interno di un piccolo atrio dove è presente la porta di accesso all' appartamento distinto con l'interno 1. L'appartamento è composto da: un corridoio/disimpegno, n. 2 camere da letto di cui una con balcone esterno, un vano cucina abitabile con balcone e scala che conduce alla corte giardino e n. 2 bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pur concesso a titolo di tetto coniugale alla ex moglie ed alla figlia, rimane libero nel pieno possesso dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, interno 2, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	146,39 mq
Stato conservativo:	L'appartamento interno 2 si conserva in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il Bene 2 si sviluppa su tre livelli: Piano primo e secondo collegati da una scala interna. L'ingresso si trova al Piano terra. Il Piano primo è composto da: Un disimpegno, Soggiorno-Pranzo, Cucina, Bagno, due Camere da Letto e due Balconi scoperti annessi. Il Piano secondo è composto da: Disimpegno, Bagno e due camere mansardate ed un soppalco realizzato sulla scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Palombarese n. 41-KM 35, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 473, Sub. 503, Categoria C6	Superficie	95,66 mq
Stato conservativo:	Il piano S/1 ad uso garage contraddistinto con il sub 503, si conserva in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il Bene 3 posto al piano seminterrato, è ad uso Autorimessa con rampa di accesso in comune con Proprietà ██████████		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che all'interno del Piano S/1 ad uso Garage sono presenti oggetti di proprietà dell'esecutato.		

ASTE GIUDIZIARIE®



