

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ferracci Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2022 del R.G.E.

promossa da

*Banca Nazionale del Lavoro*



contro

██  
██



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2022 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.500,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 04/02/2023, il sottoscritto Geom. Ferracci Francesco, con studio in Via Colle Girello, 62 A - 00036 - Palestrina (RM), email geom.ferracci.francesco@gmail.com, PEC francesco.ferracci@geopec.it, Tel. 338 2756882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Isonzo n. 29, piano 2°

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 29 di via Isonzo (catastalmente civico 21). Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco.

**(allegato 1)**

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso, ed è stato liberato in data 02/10/2023.

Custode delle chiavi: Custode giudiziario

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

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

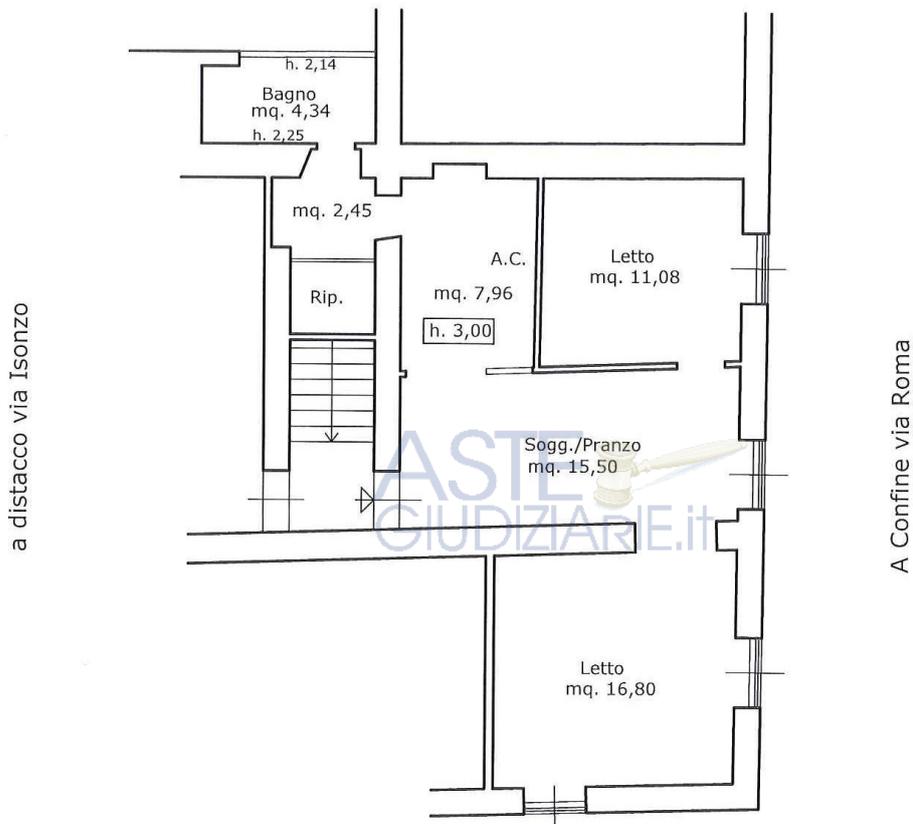
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





COMUNE DI PALOMBARA SABINA

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA ISONZO N. 29  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 51  
PARTICELLA 103 SUB 7



PIANTA PIANO SECONDO



Rilievo CTU





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1975 al 29/09/1995	[REDACTED] p. [REDACTED] 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 103, Sub. 7 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 90.000,00 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 21/09/1975	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 103, Sub. 7 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Piano 2
Dal 21/11/2003 al 19/07/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 103, Sub. 7 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 296,96 Piano 2

Il CTU fa presente che nella cronistoria degli intestatari nel periodo dal 29/09/1995 al 21/11/2003 epoca temporale nel quale i [REDACTED] sono proprietari nella cronistoria catastale non vengono riportati per mancanza della voltura catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	103	7		A/4	4	5	72 mq	296,96 €	2°	

### Corrispondenza catastale

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



## PRECISAZIONI

Nulla da dichiarare



## PATTI

Nulla da dichiarare

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risulta completa, in uno stato conservativo di abbandono, è evidente che l'immobile è da tempo che non viene utilizzato. Sono presenti alcune fessurazioni sulla muratura della stanza da letto. Gli impianti a rete (luce, acqua, gas) risultano scollegati. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.

### Appendice B - Documentazione fotografica



Vista esterna da via Isonzo



Vista esterna da via Roma



Vista Esterna



Particolare numero Civico





Vista Interna Cucina



Vista Interna soggiorno



Vista Interna Camera da Letto



Vista interna camera da letto



Vista interna disimpegno



Vista interna Bagno





Vista fessurazioni camera da letto



vista pavimentazione danneggiata

## PARTI COMUNI

L'abitazione staggita ricade all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, composto da n. 4 unità, le cui parti comuni sono caratterizzate dall'ingresso, la scala, le murature portanti e la copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da evidenziare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione staggita è posta al piano 2° all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro storico del comune di Palombara Sabina, la struttura portante è in muratura, le finestre sono in legno, l'altezza utile interna è di ml. 2,29 nel vano letto, e ml. 2,45 nel vano cucina. L'accesso avviene tramite una scala comune, le utenze non sono allacciate, l'acqua calda era garantita da una caldaia a gas oggi in disuso. Le pareti interne sono intonacate. La copertura è in legno, mentre la copertura del locale bagno è in lastre di amianto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta liberato a seguito dell'attuazione dell'ordine di liberazione emesso il 21/09/2023. Alla data del 02/10/2023 giorno dell'accesso l'abitazione risulta libera da persone, e risulta completamente arredata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1975 al 29/09/1995	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/2	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Isidoro Finazzi	21/09/1975	7337	3427
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	01/10/1975	15160	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Tivoli	06/10/1975	2136	71
		Dal 29/09/1995 al 20/11/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Manzì	29/09/1995			48488	15439
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2	03/10/1995			32090	21004
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2003	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	20/11/2003	11263	5086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2	02/12/2003	54832	36398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il CTU fa presente che nella cronistoria degli intestatari in atti al catasto la di [REDACTED] non è riportata per mancanza della voltura catastale.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma2 il 02/12/2003  
Reg. gen. 54833 - Reg. part. 13668  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Carmine Andretta  
Data: 20/11/2003  
N° repertorio: 11264

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma2 il 21/07/2022  
Reg. gen. 42546 - Reg. part. 30540  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



# NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nei pressi nel centro storico nel comune di Palombara in zona B



## Appendice C – Normativa Urbanistica



Stralcio catastale foglio 51 particella 103

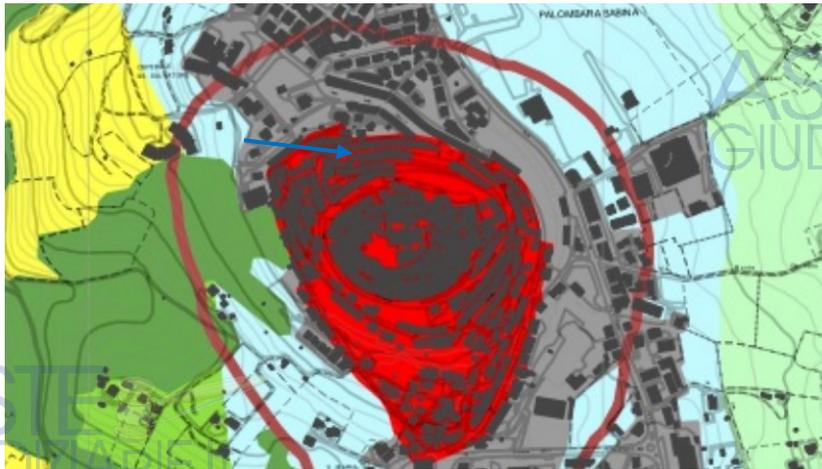


Stralcio catastale PRG  
Zona di B sottozona B1



Stralcio Ortofoto





Stralcio PTPR TAV. A

Paesaggio dei centri storici e nuclei storici con relativa fascia di rispetto



Stralcio PTPR TAV. B

Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

## 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 risulta privo del certificato di agibilità.

Il fabbricato ove ricade l'abitazione staggita è stato realizzato prima dell'anno 1942, come lo dimostra la planimetria catastale di primo impianto redatta in data 19/12/1939, **(appendice D)**, lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (art. 9/bis DPR 380/2001) per cui il CTU prende in considerazione come primo titolo abilitativo edilizio il primo accatastamento dell'unità immobiliare presentato in data 19/12/1939 (planimetria di impianto). Il CTU comunque ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il comune di Palombara Sabina per accettarsi se vi erano titoli abilitativi edilizi rilasciati sull'immobile nel corso degli anni; dalle ricerche è emerso che per l'abitazione è stata richiesta

domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 a nome del [redacted] (erroneamente indicato con [redacted]) la domanda è stata annoverata con il prot. 176 del 05/01/1987. La richiesta di condono edilizio è riferita ad un piccolo ampliamento sul terrazzino, sul quale è stato realizzato il bagno dell'abitazione. Il condono edilizio non è stato ancora concluso, l'ufficio tecnico del comune di Palombara ha istruito la pratica nel quale richiedeva alcune documentazioni integrative, ad oggi detta documentazione risulta depositata parzialmente.

La documentazione mancante per la conclusione del condono edilizio è stata richiesta nella richiesta di documentazione integrativa del 30/12/1995 e nella successiva istruttoria del 19-09-1997, (allegato 3)

In data 21/04/2015 con il prot. 9764/1 il comune di Palombara richiedeva [redacted] a conclusione della pratica di condono già avviata dal [redacted] la seguente documentazione (allegato 5):

Atto di proprietà

Atto notorio

Relazione Tecnica

Documentazione fotografica

€. 200 per diritti di segreteria

Copia elaborato progettuale

[redacted] data 18/08/2015 con il prot. 21341 integrava parzialmente la documentazione richiesta, allegato altresì il bollettino postale di €. 200,00 erroneamente intestato alle poste italiane oblazione condono, anziché al comune di Palombara Sabina come richiesto (versamento da riproporre).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Appendice D - planimetria catastale impianto redatta il 19/12/1939

Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 18/04/2023 - n. T327007 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 - XIII n. 652)

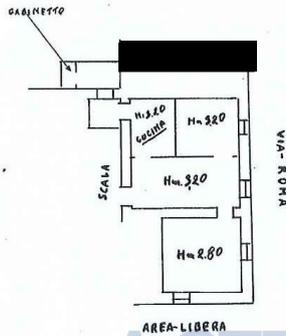
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune - DI PALOMBARA SABINA - Ditta [REDACTED]  
Via - 150 NZO - N. 28

Il Signore cognome, nome, paternità del solo primo intestatario



SPAZIO  
ove va incollato il  
TALONCINO di RISCOSTRO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata dal DICHIARANTE

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di [REDACTED]

Data 18-12-1939

Area 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2023 - Comune di PALOMBARA SABINA (G293) - < Foglio 51 - Particella 103 - Subalterno 7 >  
VIA ROMA n. 28

Planimetria non attuale

Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 18/04/2023 - n. T327007 - Richiedente: FRRFNC72E26G274H  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## 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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, il CTU ha scelto il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame nella zona di riferimento sia tramite informazioni dirette di mercato acquisite, sia a ricerche effettuate sul web. E' emerso a tal proposito che per la zona di riferimento il valore al mq. degli immobili si attesta intorno ad €/mq 1.000,00.

Il CTU ritiene opportuno in questa sede, fare riferimento sia ai prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona, che ai valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca. Per il primo semestre del 2023, l'Osservatorio Immobiliare assegna un costo al mq. che va da un minimo di €. 700,00 ad un massimo di € 1.050,00 per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale (vedasi appendice seguente.). Il valore di stima ricercato per il bene staggito sarà data dalla media degli anzidetti valori, ossia media aritmetica tra il valore di mercato e valore OMI. Pertanto si avrà un valore pari ad €/mq. 900,00; Detto valore tiene conto delle caratteristiche estrinseche in cui il bene si colloca ma non tiene conto dello stato d'uso dell'immobile, il CTU successivamente applicherà dei coefficienti di riduzione per lo stato d'uso dell'immobile, in quanto nello stato attuale l'immobile non si può considerare in uno stato conservativo normale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Isonzo n. 29, Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 29 di via Isonzo (catastalmente civico 21). Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da



parcheggi pubblici presenti in loco.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 51, Particella 103, Sub. 7, Categoria A/4

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



### Appendice G: Valori OMI per il primo semestre 2023



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: PALOMBARA SABINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI)

Codice zona: B1

Microzona: 0

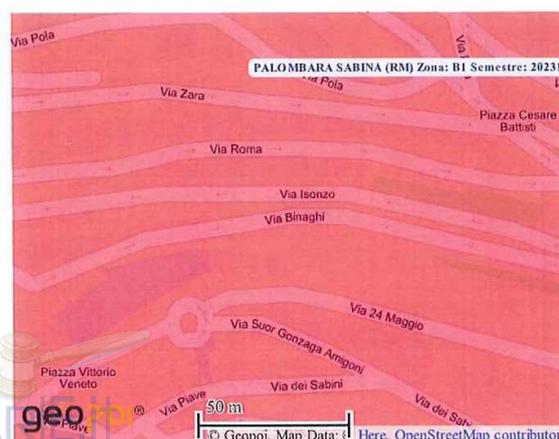
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3,3	4,8	L
Box	Normale	450	650	L	2,5	3,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Isonzo n. 29, piano 2°	79,80 mq	900,00 €/mq	€ 71.820,00	100,00%	€ 71.820,00
Valore di stima:					€ 71.820,00

Valore di stima: € 71.820,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (definizione condono edilizio)	1.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 52.365,00**

**Il valore viene arrotondato a € 52.500,00**

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.

Palestrina, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ferracci Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1: Visure e schede catastali
- Allegato 2: Atto di provenienza
- Allegato 3: Fascicolo Condono edilizio
- Allegato 4: Rilievo CTU
- Allegato 5: richiesta documentazione prot. 21341 del 18/08/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Via Isonzo n. 29,

Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 29 di via Isonzo (catastralmente civico 21). Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 103, Sub. 7, Categoria A/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 52.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.500,00**



Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Palombara Sabina (RM) - Via Isonzo n. 29, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 103, Sub. 7, Categoria A/4	<b>Superficie</b>	79,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione risulta completa, in uno stato conservativo di abbandono, è evidente che l'immobile è da tempo che non viene utilizzato. Sono presenti alcune fessurazioni sulla mutatura della stanza da letto. Di seguito per completezza di descrizione si rimette la documentazione fotografica riguardante il bene staggito.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una abitazione posta al piano 2°, l'accesso avviene tramite un accesso comune con altre abitazioni al civico 29 di via Isonzo (catastalmente civico 21). Il fabbricato su cui ricade l'abitazione è situato a ridosso del centro storico del Comune di Palombara Sabina, i parcheggi sono garantiti da parcheggi pubblici presenti in loco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Liberato		



