

## TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

**Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana**  
Partita IVA: 06794171006

contro

## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 4  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Consistenza .....                                                | 4  |
| .....                                                            | 5  |
| Dati Catastali .....                                             | 5  |
| Precisazioni .....                                               | 6  |
| Patti.....                                                       | 7  |
| Stato conservativo .....                                         | 7  |
| Parti Comuni.....                                                | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                        | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7  |
| Stato di occupazione.....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                      | 9  |
| Regolarità edilizia.....                                         | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                       | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....                                   | 10 |
| VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....                          | 11 |
| VALORE DI MERCATO (OMV):.....                                    | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.800,00</b> .....       | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....     | 16 |

In data 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Sabbatini Marco, con studio in Via A. Del Re, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email studiosabbatini@gmail.com, PEC marco.sabbatini@pec.ording.roma.it, Tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni e fabbricati diruti ubicati a Sant'Oreste (RM) - località Murella (Coord. Geografiche: 42.228596, 12.497205)



Ratei di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati diruti.

La vendita del bene 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - località Murella

## 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:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **plena proprietà 1/1**

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 23170,00 mq         | 23170,00 mq         | 1            | 23170,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 23170,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 23170,00 mq                 |         |       |





## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Grafiato |
|                     | 22     | 29    |      |                     | A4        | 2      | 3           |                      | 154,94 € | T     |          |

### Catasto terreni (CT)

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Grafiato |
| 22                   | 7     |      |       |                     | Seminativo arborato | 4      | 00.19.80 mq          | 4,6 €              | 5,11 €          |          |
| 22                   | 8     |      |       |                     | Vigneto             | 2      | 00.37.00 mq          | 34,4 €             | 29,62 €         |          |
| 22                   | 10    |      |       |                     | Seminativo arborato | 4      | 00.18.30 mq          | 4,25 €             | 4,73 €          |          |

|    |     |  |  |                        |   |                |         |         |  |
|----|-----|--|--|------------------------|---|----------------|---------|---------|--|
| 22 | 11  |  |  | Pascolo<br>cespugliato | 1 | 00.11.20<br>mq | 0,81 €  | 0,29 €  |  |
| 22 | 28  |  |  | Vigneto                | 2 | 00.54.90<br>mq | 51,04 € | 43,95 € |  |
| 22 | 102 |  |  | Vigneto                | 2 | 00.15.40<br>mq | 14,32 € | 12,33 € |  |
| 22 | 106 |  |  | Seminativo<br>arborato | 4 | 00.36.30<br>mq | 8,44 €  | 9,37 €  |  |
| 22 | 107 |  |  | Bosco<br>ceduo         | 3 | 00.07.20<br>mq | 0,93 €  | 0,22 €  |  |
| 22 | 273 |  |  | Uliveto                | 3 | 00.24.65<br>mq | 7,64 €  | 2,55 €  |  |
| 22 | 274 |  |  | Seminativo             | 4 | 00.02.55<br>mq | 0,59 €  | 0,66 €  |  |
| 22 | 6   |  |  | Ente urbano            |   | 00.00.80<br>mq | -       | -       |  |
| 22 | 29  |  |  | Ente urbano            |   | 00.03.60<br>mq | -       | -       |  |

### Corrispondenza catastale

#### Non sussiste corrispondenza catastale

Il fabbricato individuato al catasto urbano foglio 22 p.lla 29 deve essere oggetto di tipo mappale per assenza fabbricato accessorio e variazione catastale per modifica della destinazione a fabbricato collabente cat. F2 (vedi foto allegate).

Il fabbricato individuato al catasto urbano foglio 22 p.lla 6 deve essere oggetto di denuncia catastale e censito come fabbricato collabente cat. F2 (vedi foto allegate).

Costo per adeguamenti catastali

onorari, diritti € 2.000,00



### PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla

## STATO CONSERVATIVO

Ratei completamente incolti e abbandonati

## PARTI COMUNI

Nulla da segnalare

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rinvencono servitù, censi, livelli e/o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo incolto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                                       | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/02/1987 al 04/10/2005 | * limitatamente ai terreni foglio 22 p.lle 6, 7, 10, 102 Codice | COMPRAVENDITA          |            |               |             |
|                              |                                                                 | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                 | notaio F. Bartolomucci | 19/02/1987 | 102178        | 7435        |
|                              |                                                                 | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                                                                 | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                 | Roma 2                 | 24/02/1987 |               | 4699        |
|                              |                                                                 | Registrazione          |            |               |             |
|                              |                                                                 | Presso                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                 | Roma Atti Privati      | 06/03/1987 | 137B          |             |

|                              |                                                                             |                                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/09/1989 al 04/10/2005 | * limitatamente ai terreni foglio 2, p.lle 28, 106, 107, 273, 274, 8 Codice | <b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>  |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                             | Trib.le Roma - Sez. Fallimentare | 08/09/1989  | 1668                 | 89                 |
|                              |                                                                             | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                             | Roma 2                           | 16/09/1989  |                      | 23737              |
|                              |                                                                             | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 24/09/2002 al 13/06/2005 | * limitatamente al fabbricato diruto foglio 22 p.lla 29                     | <b>ATTO DI PERMUTA</b>           |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                             | notaio F. Bartolomucci           | 24/02/2002  | 299136               | 43636              |
|                              |                                                                             | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                             | Roma2                            | 10/10/2002  |                      | 30597              |
|                              |                                                                             | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 13/06/2005 al 03/01/2025 | debitore                                                                    | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>     |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                             | notaio f. Bartolomucci           | 13/06/2025  | 321811               |                    |
|                              |                                                                             | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                                                                             | Roma 2                           | 22/06/2005  |                      | 23258              |
|                              |                                                                             | <b>Registrazione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 04/10/2005 al 03/01/2025 | debitore                                                                    | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>     |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                                                                             | notaio F. Bartolomucci           | 04/10/2005  | 325701               |                    |
|                              |                                                                             | <b>Trascrizione</b>              |             |                      |                    |
|                              |                                                                             | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |

|  |                      |             |                |
|--|----------------------|-------------|----------------|
|  | Roma 2               | 17/10/2005  | 39503          |
|  | <b>Registrazione</b> |             |                |
|  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b> |
|  | AdE Roma 2           | 14/10/2005  | 24060          |

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Roma 2 il 18/05/2007  
Reg. gen. 000059 - Reg. part. 3747  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di B.C.C. di Riano  
Contr  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 17/02/2024  
Reg. gen. 00059 - Reg. part. 4807  
Quota: 1/1  
A favore di Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

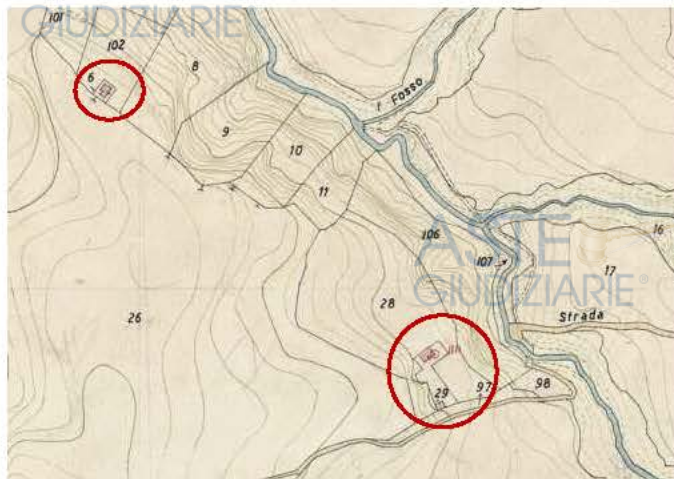
Zona Agricola (vedi CDU allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**Fabbricati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967 (art. 40 c. 3 L. 47/85)**

Per fabbricati diruti di vecchio impianto non è possibile reperire presso il comune, il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito; da ciò l'impossibilità di un congruo riscontro dello stato originario.

Tuttavia, è possibile presumere l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e pertanto, devono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico, come comprovata dalla loro presenza nella mappa d'impianto catastale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

nulla da segnalare

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i ratei distinti al foglio 22 p.lle 6, 7, 8 e 102 sono intercluse e conseguentemente, l'eventuale aggiudicatario dovrà vedersi riconosciuta una servitù di passaggio attraverso un'azione giudiziaria.

Costo ipotizzato del giudizio da intraprendere € 2.500,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni dei quali si deve trovare il più probabile valore e, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, ciò perché la situazione di mercato è tale che non dell'attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

La stima dei beni in oggetto viene effettuata, quindi, applicando il metodo di stima di confronto, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- individuazione di prezzi di compravendita di beni analoghi
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti

Non essendo in presenza di un contesto territoriale nel quale vi sia una dinamica continua e costante del mercato immobiliare ne deriva una difficoltà oggettiva a reperire serie di prezzi attribuiti da venditori e compratori in ordinarie compravendite.

Pertanto nella ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto di stima, si ritiene attendibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi per tipo di colture dei terreni per la specifica regione agraria di appartenenza, secondo le tabelle disposte per le Province del Lazio.

In particolare, verificati i tipi di colture dei terreni interessati, così come desunte dalle visure catastali confrontati con l'effettivo stato dei luoghi e delle colture impiantate, si è pervenuti ai prezzi medi unitari, riportandoli al metro quadrato di unità di superficie.

Attese le peculiarità delle rate di terreno, si è ritenuto applicare un valore agricolo a tutti i lotti di terreno incolto e un valore prossimo a quello desumibile dalla V.A.M., apprezzando, in diminuzione, l'attuale stato dei luoghi e di colture agricole (per lo più incolto), difforni rispetto alle colture originali dell'impianto catastale.

I fabbricati rurali ormai distinguibili sul lotto esclusivamente nei contorni, vengono inglobati nella stima rifendo il loro valore valutabile per futura ricostruzione della superficie/volumetria, con un valore stimabile in 20 €/mq.

| LOTTO UNICO   |       |               |        |                  |         |         |                   |         |                    |
|---------------|-------|---------------|--------|------------------|---------|---------|-------------------|---------|--------------------|
| foglio        | p.lla | qualità       | classe | superficie       | R.D.    | R.A.    | coltura esistente | Val/mq  | Valore             |
| 22            | 7     | semin. arbor. | 4      | 1.980,00         | 4,60 €  | 5,11 €  | incolto           | 2,00 €  | 3.960,00 €         |
| 22            | 8     | vigneto       | 2      | 3.700,00         | 34,40 € | 29,62 € | incolto           | 2,00 €  | 7.400,00 €         |
| 22            | 10    | semin. arbor. | 4      | 1.830,00         | 4,25 €  | 4,73 €  | incolto           | 2,00 €  | 3.660,00 €         |
| 22            | 11    | pasc. cesp.   | 1      | 1.120,00         | 0,81 €  | 0,29 €  | incolto           | 2,00 €  | 2.240,00 €         |
| 22            | 28    | vigneto       | 2      | 5.490,00         | 51,04 € | 43,95 € | incolto           | 2,00 €  | 10.980,00 €        |
| 22            | 102   | vigneto       | 2      | 1.540,00         | 14,32 € | 12,33 € | incolto           | 2,00 €  | 3.080,00 €         |
| 22            | 106   | semin. arbor. | 4      | 3.630,00         | 8,44 €  | 9,37 €  | incolto           | 2,00 €  | 7.260,00 €         |
| 22            | 107   | bosco ceduo   | 3      | 720,00           | 0,93 €  | 0,22 €  | incolto           | 2,00 €  | 1.440,00 €         |
| 22            | 273   | uliveto       | 3      | 2.465,00         | 7,64 €  | 2,55 €  | incolto           | 2,00 €  | 4.930,00 €         |
| 22            | 274   | semin.        | 4      | 255,00           | 0,59 €  | 0,66 €  | incolto           | 2,00 €  | 510,00 €           |
| 22            | 6     | fabb. rurale  |        | 80,00            | -       | -       | fabb. diruto      | 20,00 € | 1.600,00 €         |
| 22            | 29    | e.u.          |        | 360,00           | -       | -       | fabb. diruto      | 20,00 € | 7.200,00 €         |
| <b>Totali</b> |       |               |        | <b>23.170,00</b> |         |         |                   |         | <b>54.260,00 €</b> |

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, il valore di stima precedentemente individuato deve essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana) Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura

o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (Internazionale Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Sant'Oreste, osservatori del mercato immobiliare OMI e V.A.M.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; • il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione              | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | Terreni e fabbr. diritti | 23.170,00   | 0,00            | 54.260,00          | 54.260,00          |
|    |                          |             |                 | <b>54.260,00 €</b> | <b>54.260,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie/catastali:

**€ 2.000,00**

Spese per istanza giudiziaria per riconoscimento servitù:

**€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto:

**€ 49.760,00**

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

- **Bene N° 1** – Terreni e fabbricati diritti ubicati a Sant'Oreste (RM) - località Murella  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di mercato: € 49.760,00

## Deprezziamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                      | Valore | Tipo |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 44.800,00\***

\* in cifra tonda

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.

Tivoli, li 04/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ing. Sabbatini Marco

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Ortofoto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - visure RR.II. aggiornate debitore
- ✓ Foto

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** – Terreni e fabbricati diruti ubicati a Sant'Oreste (RM) - località Murella

**Identificati al catasto Terreni:** Fg. 22, Part. 7, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 10, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 11, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 22, Part. 28, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 102, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 106, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 273, Qualità Uliveto - Fg. 22, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 6, Qualità Ente urbano - Fg. 22, Part. 29, Qualità Ente urbano

**Identificati al catasto Fabbricati** - Fg. 22, Part. 29, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Zona Agricola

**Prezzo base d'asta: € 44.800,00**

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.800,00

| Bene N° 1 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sant'Oreste (RM) - località Murella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |             |
| <b>Dritto reale:</b>                              | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreni e fabbricati diruti ubicati a Sant'Oreste (RM) - località Murella<br><b>Identificati al catasto Terreni:</b> Fg. 22, Part. 7, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 10, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 11, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 22, Part. 28, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 102, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 106, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 22, Part. 273, Qualità Uliveto - Fg. 22, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 6, Qualità Ente urbano - Fg. 22, Part. 29, Qualità Ente urbano<br><b>Identificati al catasto Fabbricati</b> - Fg. 22, Part. 29, Categoria A4 | <b>Superficie</b> | 23170,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Ratei completamente incolti e abbandonati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                               | Ratei di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati diruti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |             |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Roma 2 il 18/05/2007

Reg. gen. 000059 - Reg. part. 3747

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di B.C.C. di Riano

Contro

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 17/02/2024

Reg. gen. 00059 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana

Formalità a carico della procedura