

SEZIONE EE.II.

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**REVISIONE 2 - 22/11/2025**

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ceci Giampiero,  
nell'Esecuzione Immobiliare

**R.G.E.I. 526/2018**

**LOTTO DI VENDITA UNICO**

Compendio a destinazione produttiva nel Comune di Palombara Sabina (RM), strada della Badiola civ.3 in Catasto Fabbricati al Foglio 20 - Cat. D/10 alle Particella 340 Sub 502, Particella 341 Sub 502, Particella 342 Sub 502, Particella 343 Sub 502, Particella 345 Sub 502 (Graffate) e abitazione Cat. A/4 alla Particella 344 Sub 2

PARTE CREDITRICE: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

c/o Avv. Francesca Crivellari [francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org)

PARTE CREDITRICE INTERVENUTA:

**INTESA SAN PAOLO S.p.A. - Intrum Italy S.p.A.**

c/o Avv. Dario Martella [dariomartella@ordineavvocatiroma.org](mailto:dariomartella@ordineavvocatiroma.org)

**ANDOR SPV S.r.l., - Intrum Italy S.p.A.**

c/o Avv. Francesca Crivellari [francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org)

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Alessia Tartaro** [alessia.tartaro@pecavvocatitivoli.it](mailto:alessia.tartaro@pecavvocatitivoli.it)

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>R.G.E.I. 526/2018</b> .....	1
<b>Lotto di vendita unico</b> .....	1
Incarico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Premessa .....	3
Individuazione degli immobili.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Lotto unico.....	7
Riserve e particolarità da segnalare e precisazioni.....	8
Descrizione - Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato conservativo.....	11
Metodo di calcolo della Consistenza-Superfici vendibili.....	12
Planimetrie degli immobili allo stato attuale e consistenza.....	14
Dati Catastali.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità - Ispezioni ipotecarie.....	35
Inquadramento urbanistico.....	37
Stima.....	53
<b>Lotto unico - Esito della stima</b> .....	54
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 340 - sub 502</b> .....	55
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 341 - sub 502</b> .....	56
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 342 - sub 502</b> .....	56
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 343 - sub 502</b> .....	57
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 344 - sub 502 -sub 2</b> .....	59
<b>Edificio al Foglio 20 - Particella 345 - sub 502</b> .....	60



Con provvedimento del G.E. del 19/01/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), EMAIL [ing.ceci@gmail.com](mailto:ing.ceci@gmail.com), PEC [ing.ceci@pec.it](mailto:ing.ceci@pec.it), Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. subentrando ad altro tecnico precedentemente nominato. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Palombara Sabina (RM), in via/strada della Badiola civ.3. Trattasi di un compendio costituito da n.6 fabbricati a destinazione produttiva in cui è presente anche n.1 unità abitativa destinata ad alloggio del custode. Nel richiamato atto di pignoramento i beni vengono così identificati:

- *“appartamento in Palombara Sabina, Strada Provinciale Pascolare s.n.c. (già Strada della Neve s.n.c.), posto al piano primo, avente una consistenza catastale di 5,5 vani, confinante con vano scala, con distacchi, salvo altri”*; censito nel Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, part. 344 sub. 2**, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5;

- *“fabbricato con destinazione catastale D/10 in Palombara Sabina, Strada Provinciale Pascolare s.n.c. (già Strada della Neve s.n.c.), sviluppatosi sui piani terra e primo, confinante con distacco da via Comunale della Badiola e residua proprietà, salvo altri”*; censito nel Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, part. 340 sub. 502, 341 sub. 502, 342 sub. 502, 343 sub. 502, 344 sub. 502 e 345 sub. 502**, cat. D/10, il tutto salvo errori e variazioni catastali, con ogni accessione, inerenza e pertinenza e come meglio descritto nella nota di iscrizione ipotecaria;

Detto compendio è inserito in un contesto naturalistico a prevalente destinazione agricola e produttiva/artigianale ed è sito nella zona collinare ai piedi del centro urbano di Palombara Sabina, non lontana dai borghi di Cretone e Ponte delle Tavole. L'area di caratterizza per la bassa densità edificatoria con insediamenti disposti per lo più nei pressi della viabilità principale. La zona gode di buona panoramicità, grande disponibilità di verde nei vasti terreni adiacenti; essa è facilmente raggiungibile dalla SS 4 Salaria, dalla Sp 23 Palombarese e dalla Sp35d.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



FOTO SATELLITARE - Presa fotografica 2024





**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**



**SOVRAPPONIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE**





PRESE FOTOGRAFICHE GOOGLE STREET VIEW

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; è stata depositata agli Atti del fascicolo la Certificazione notarile.

#### TITOLARITÀ

Dal Certificato notarile in atti della procedura esecutiva emerge che gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati alla società esecutata come segue:

- 

#### DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- 

#### DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1

#### CONFINI

Il complesso di fabbricati identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (RM) al Foglio 20 - Particella 340 Sub 502, Particella 341 Sub 502, Particella 342 Sub 502, Particella 343 Sub 502, Particella 344 Sub 502, Particella 345 Sub 502 (Graffate), ed abitazione del custode alla Particella

344 Sub 2, nel complesso confinano tutti con terreno Foglio 20 - Particella 428 in ogni lato e distacco su via della Badiola.

Confini citati nell'atto di Pignoramento sono i seguenti:

- *“appartamento in Palombara Sabina, Strada Provinciale Pascolare s.n.c. (già Strada della Neve s.n.c.), posto al piano primo, avente una consistenza catastale di 5,5 vani, confinante con vano scala, con distacchi, salvo altri”*; censito nel Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, part. 344 sub. 2**, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5;

- *“fabbricato con destinazione catastale D/10 in Palombara Sabina, Strada Provinciale Pascolare s.n.c. (già Strada della Neve s.n.c.), sviluppatosi sui piani terra e primo, confinante con distacco da via Comunale della Badiola e residua proprietà, salvo altri”*; censito nel Catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, part. 340 sub. 502, 341 sub. 502, 342 sub. 502, 343 sub. 502, 344 sub. 502 e 345 sub. 502**, cat. D/10, il tutto salvo errori e variazioni catastali, con ogni accessione, inerenza e pertinenza e come meglio descritto nella nota di iscrizione ipotecaria;

I beni immobili di cui sopra possono formare lotto di vendita unico come segue:

## LOTTO UNICO

Complesso di fabbricati a destinazione produttiva situati nel Comune di Palombara Sabina (RM) in via/strada della Badiola civ.3; gli immobili sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (RM) al Foglio 20 - Particella 340 Sub 502, Particella 341 Sub 502, Particella 342 Sub 502, Particella 343 Sub 502, Particella 344 Sub 502, Particella 345 Sub 502 (Graffate), Cat. D/10; unità abitativa costituita da un appartamento destinato ad alloggio del custode identificato al Foglio 20 - Particella 344 Sub 2, piano 1, facenti parte tutti del medesimo insediamento.

DIRITTO DI PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1



## PREMESSE, PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE E PRECISAZIONI

- **La presente relazione tecnica si riferisce ad un complesso di edifici storicamente vocati a destinazione agricola** anche in virtù della zonizzazione agricola del piano regolatore vigente all'epoca della loro realizzazione. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica dei titoli edilizi ha consentito di accertare, infatti, che i fabbricati vennero edificati per esigenze connesse con la conduzione dei fondi agricoli limitrofi, i quali appartenevano al medesimo proprietario. **L'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003) è collegato ad un PUA** (Piano di Utilizzazione Aziendale) per lo sviluppo di una attività florovivaistica che coinvolgeva tutti i fabbricati oggetto di pignoramento oltre ai terreni circostanti della medesima proprietà. **In occasione della presentazione del PUA venne inoltre trascritto un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Palombara Sabina, al fine di vincolare i fabbricati al fondo.**
- **Con l'approvazione della Variante al PRG ( DGR n. 757 del 13/12/2016** pubblicata sul BURL n.102 supplemento 1 del 22/12/2016), **la zona ha assunto la destinazione D-Industria per lo sviluppo di attività per piccola e media impresa e per attività artigianali**, come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
- **Allo stato attuale i fabbricati principali sono adibiti a diverse destinazioni: artigianale, uffici e depositi. Tali destinazioni d'uso sono sostanzialmente conformi a quanto oggi previsto dal piano regolatore.**
- **Tuttavia, gli immobili pignorati permangono identificati in catasto in categoria D/10 corrispondente ai fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura.** Analogamente, le planimetrie di uiv corrispondono alla destinazione florovivaistica in conformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato; l'abitazione al Foglio 20 Part. 344 sub 2 viene storicamente individuata come abitazione del custode. Pertanto, i catastali pur individuando puntualmente gli immobili sarebbero da aggiornarsi per quanto concerne la categoria.
- **NON RISULTA PIGNORATO IL TERRENO IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 428. TALE PARTICELLA E' CORTE COMUNE A TUTTI GLI EDIFICI PIGNORATI NONCHÈ ACCESSO ALL'INTERO COMPENDIO DALLA VIA DELLA BADIOLA.** La medesima area ad è oggi funzionale alle attività svolte nei fabbricati staggiati ed è utilizzata per l'accesso a questi ultimi nonché per la sosta e la movimentazione degli automezzi e lo stazionamento di attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività produttive ivi presenti. Peraltro, la medesima corte è interessata dalla presenza degli impianti tecnologici a rete a servizio dei vari fabbricati staggiati. **È irrinunciabile, quindi, considerare sin da ora la necessità di costituire una idonea servitù sull'intera particella 428 i cui costi verranno opportunamente valutati e detratti dal valore del compendio staggiato, oggetto della presente.**

La zona ove sorge il compendio in oggetto si trova ai piedi del centro urbano di Palombara Sabina, ma più vicina ai centri di Cretone e Ponte delle Tavole. L'area ha prevalentemente a destinazione agricola con zone produttive e artigianali disposte nei pressi della viabilità principale. Essa gode di buona panoramicità ed è facilmente raggiungibile dalla SS 4 Salaria, dalla Sp 23 Palombarese e dalla Sp35d con automezzi attraverso i quali si possono raggiungere servizi ed infrastrutture.

I beni immobili sono situati nel Comune di Palombara Sabina (RM), in via/strada della Badiola civ.3; si tratta di n.4 grandi fabbricati, una tettoia, un manufatto per impianti tecnologici ed una abitazione facenti parte tutti del medesimo compendio, immobili originariamente destinati a **fini strumentali per l'agricoltura e successivamente utilizzati con diverse destinazioni (artigianali, uffici, depositi).**

**Il fabbricato identificato con Particella 340 sub 502 corrisponde ad un edificio ad uffici** disposto su due livelli, terra e primo, con accesso indipendente. Il piano terra è dotato di 7 stanze allestite ad ufficio tutte ben aere illuminate, sala riunioni, ambienti ad archivio, zona di ingresso separata, bagni con antibagni e zona mensa con camino ad accesso indipendente.

Il piano primo dispone di stanze ad ufficio con annessi servizi. Una porzione dell'edificio si trova allo stato rustico priva, cioè, di rifiniture ed impianti.

I due piani sono funzionalmente indipendenti avendo autonomi accessi.

La struttura esterna è rifinita con intonaco tinteggiato, la copertura è a tetto, corpi finestrati aeroilluminanti definiti da cornici in laterizio e dotati di grate di sicurezza. Il portico si caratterizza per una bella struttura in legno a vista. Gli interni hanno pavimentazione a piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti modulari ispezionabili, corpi finestrati con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncini di accesso di sicurezza.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, condizionamento negli ambienti principali, illuminazione anche degli spazi esterni. Riscaldamento a termosifoni in alluminio con generatore a caldaia controllata da cronotermostati di zona.

Dimensioni lorde del piano terra 28 ml x 11 ml corpo principale con un ampliamento di 5ml x 13,50 ml e portico di 16,40 ml x 4,50 ml; altezza del piano terra pari a 2,70 ml circa al controsoffitto mentre nel locale adibito a mensa è di 2,63 ml (al di sotto di quelli minimi richiesti dalla normativa igienico sanitaria). Dimensioni lorde del piano primo 16,40 ml x 11 ml corpo principale con un ampliamento di 6 ml x 11,00 ml, terrazzo di 3,20 ml x 10,40 ml; l'altezza del piano primo è variabile in quanto sottotetto da un minimo di 2,60 ml all'imposta a 4,10 ml al colmo della falda del tetto.

**Il fabbricato identificato con Particella 341 sub 502 corrisponde ad una tettoia con basamento cementizio rialzato, struttura in elevazione e copertura in legno a capriata con falde inclinate rivestite in laterizio. Dimensioni in pianta circa 10 ml x 5,00 ml**

**Il fabbricato identificato con Particella 342 sub 502 corrisponde ad un deposito di carburante con 2 accessi separati, la struttura è in muratura rifinita ad intonaco tinteggiato, la copertura è rivestita in elementi laterizi. Dimensioni in pianta circa 6,50 ml x 3,00 ml.**

**Il fabbricato identificato con Particella 343 sub 502 corrisponde ad un deposito a vano unico libero con una zona soppalcata accessibile da scala interna; vi è poi un ampliamento in fase di costruzione ed allo stato di rustico dove si trovano bagni e spogliatoi con docce ed altri locali destinati al personale. La muratura di tamponatura del deposito è rifinita con intonaco tinteggiato, la copertura è curviforme con travi a fondello laterizio e rivestimento esterno in elementi laterizi; la zona deposito è dotata di un grande portale di accesso in metallo, i corpi finestrati aeroilluminanti sono sempre in metallo, pavimentazione industriale in cemento. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed illuminazione. La zona a spogliatoi, in ampliamento, è invece allo stato di rustico priva, cioè di rifiniture ed impianti.**

Dimensioni interne nette del locale principale 9,75ml x 19,40 ml, altezza variabile Hmax=7,00 ml e Hmin=4,50 ml; dimensioni nette del soppalco 9,75 ml x 4,20 ml. L'ampliamento è di dimensioni lorde di circa 4,50 ml x 10,50 ml.

**Il fabbricato identificato con Particella 344 sub 502 è formato da una porzione principale destinata a deposito a vano unico oltre ad una contigua zona di n. 2 livelli, destinata al piano terra a deposito e, al piano primo, ad abitazione (meglio descritta nel successivo punto). La struttura è in muratura faccia vista con fasce di basamento e coronamento rifinite ad intonaco tinteggiato, la copertura è curviforme rivestita in elementi laterizi, la zona deposito è dotata di due portelloni di accesso con pensilina di protezione, disposti sui lati lunghi, e corpi finestrati aeroilluminanti dotati di grate di sicurezza. La pavimentazione è in cemento industriale. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed illuminazione.**

Dimensioni interne nette del locale principale 15,35 ml x 32,20 ml, altezza variabile Hmax=7,00 ml e Hmin=4,50 ml; dimensioni nette del retro 5,00 ml x 15,35 ml.

L'unità abitativa **identificata con Particella 344 sub 2, situata al piano primo del medesimo fabbricato suindicato, è composta di 4 vani, oltre a servizi, cucina, ripostiglio e corridoio ed una soffitta, raggiungibile dall'interno attraverso una botola dotata di scala retrattile, in cui si trovano impianti e serbatoi idrici.** Gli interni mostrano pavimentazione a piastrelle diverse per ogni ambiente riferibili per lo più all'epoca di realizzazione, pareti intonacate e tinteggiate, corpi finestrati

aeroilluminanti in legno a vetro singolo con sistema di oscuramento ad avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino di accesso di sicurezza.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico in canalina esterna con citofono; riscaldamento con stufe e condizionatori solo in alcuni ambienti.

Dimensioni lorde circa 17,00 ml x 6,70 ml, altezza H=3,00 ml; dimensioni nette della soffitta 2,50 ml x 4,00 ml e H=2,10 ml.

**Il fabbricato identificato con Particella 345 sub 502 corrisponde ad una porzione a deposito a tutta altezza a vano unico ed una zona in ampliamento posta in testata al deposito e destinata ad uffici e servizi.** La facciata esterna è rifinita con intonaco tinteggiato, la copertura è a tetto a falde inclinate con struttura metallica a tralici e lamiera grecata di tamponatura; la zona deposito è dotata di un grande portellone di accesso anche per automezzi e porte di uscita secondaria in metallo, corpi finestrati aeroilluminanti con grate di sicurezza, pavimentazione industriale. La zona uffici e servizi ha pareti intonacate e tinteggiate negli interni mentre appare priva di rivestimenti esterni. Le pavimentazioni sono in piastrelle, porte in legno tamburato e rivestimento laminato. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico a canaline, idrico sanitario, condizionatori nella zona uffici.

Dimensioni interne nette del locale principale circa 31,00 ml x 15,00 ml, altezza variabile Hmax=7,10 ml e Hmin=6,00 ml; dimensioni nette della zona uffici in ampliamento 3,65 ml x 14,80 ml. Hmax=3,50 ml e Hmin=2,90 ml

#### STATO CONSERVATIVO

**Il fabbricato per uffici identificato con Particella 340 sub 502 è apparso in buono stato manutentivo sia degli interni che degli esterni,** si nota solo qualche piccolo distacco di intonaco esterno e infiltrazioni di acque meteoriche nella zona mensa, probabilmente dovute all' ampliamento della porzione soprastante ancora in stato di costruzione. Il terrazzo del piano primo è privo di pavimentazione e le copertine in travertino del parapetto necessitano di manutenzione per non favorire il ristagno di acqua. La porzione in testata al piano primo, come detto, è stata trovata ancora allo stato rustico.

**La tettoia identificata con la Particella 341 sub 502** appare in buono stato manutentivo.

**Il deposito di carburante identificato con Particella 342 sub 502** è in mediocre stato manutentivo. Esternamente si nota umidità di risalita, piccoli distacchi del canale pluviale nonché di qualche porzione dei rivestimenti interni ed esterni della copertura in laterizio.

**Il fabbricato identificato con Particella 343 sub 502, ad uso deposito**, appare in buone condizioni negli interni, fatta eccezione per una zona prossima al portale di accesso ove si nota una infiltrazione di acque meteoriche. Esternamente è presente umidità di risalita al basamento. Le zone a spogliatoio sono in corso di costruzione.

**Il fabbricato identificato con Particella 344 sub 502** a deposito è risultato libero probabilmente a causa di infiltrazioni meteoriche, nella copertura risultano evidenti distacchi di porzioni di intonaco e di cemento fino allo strato copriferro. Negli interni sono riconoscibili zone soggette a sfondellamento dei travetti e formazione di macchie di umidità; sulle pareti esterne si nota umidità di risalita al basamento.

L'abitazione **identificata con Particella 344 sub 2** si trova in discreto stato manutentivo, fatta eccezione che per un ambiente nel quale è presente una vistosa infiltrazione di acque meteoriche con distacchi di intonaco.

**Il fabbricato identificato con Particella 345 sub 502** appare in buono stato manutentivo. La muratura della zona uffici appare non rifinita negli esterni.

Per quanto non specificato si faccia riferimento all'allegato fotografico

[ALLEGATO - Fotografico]

#### METODO DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA-SUPERFICI VENDIBILI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili, che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). Nello specifico si prenderà in considerazione il gruppo di categorie omogeneo individuato dall'Agenzia delle Entrate-catasto: 'A/10-Uffici e studi privati, B/8-Magazzini sotterranei per depositi di derrate, C/2-Magazzini e locali di deposito, C/3-Laboratori per arti e mestieri, C/4 -Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento), C/5-Stabilimenti balneari e di acque curative (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento), C/7-Tettoie chiuse od aperte', dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura: del 100 per cento;
- b) Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi, computata nella misura: del 50 per cento;

- c) Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne, computata nella misura: del 25 per cento;
- d) Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale, computata nella misura: del 10 per cento;
- e) Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata, computata nella misura: del 10 per cento;
- f) Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata, computata nella misura: del 10 per cento.

Inoltre, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

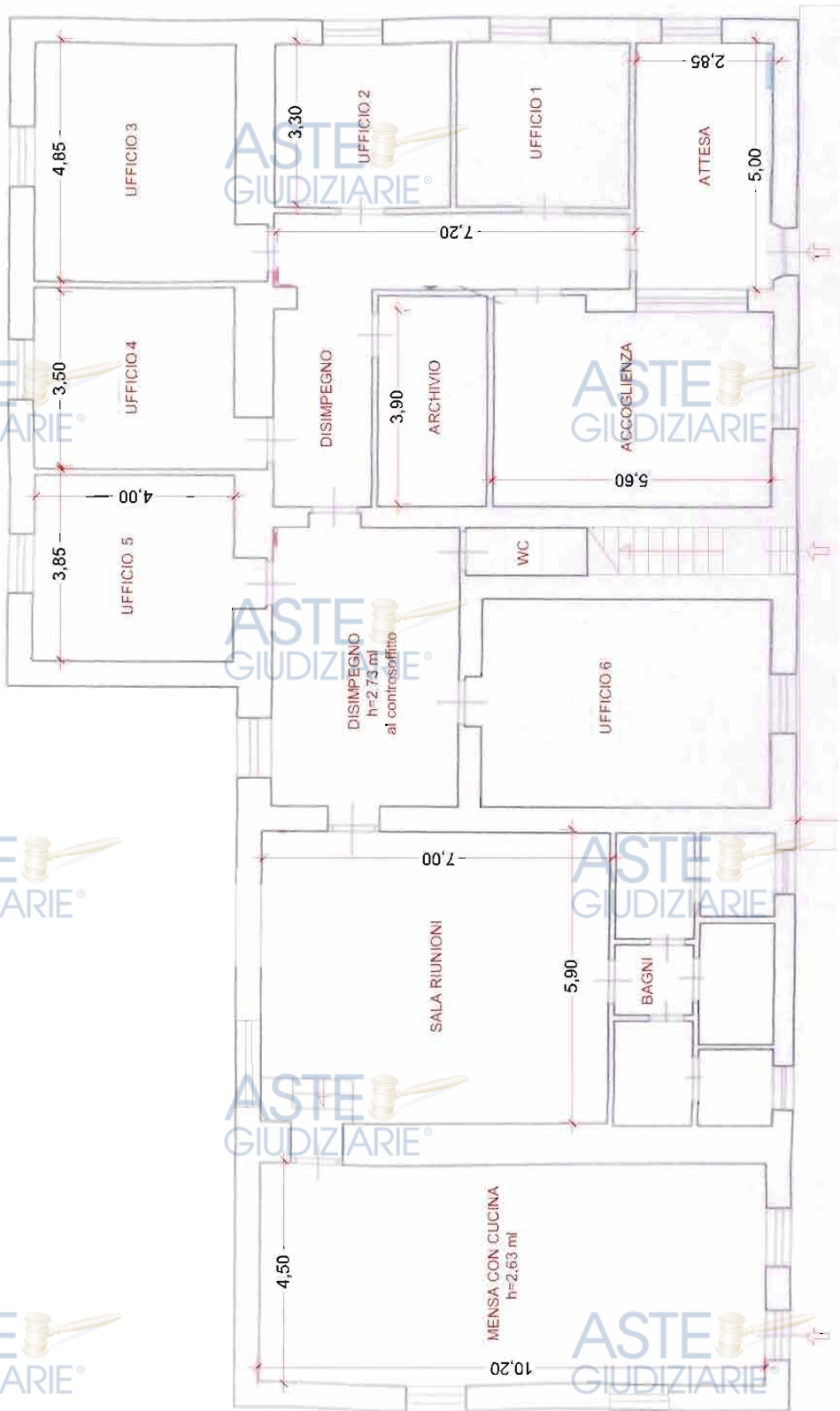
La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

# PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE E CONSISTENZA

## Il fabbricato ad uffici - Particella 340 sub 502



FABBRICATO PARTICELLA 340 - SUB 502 PIANO TERRA- UFFICI





FABBRICATO PARTICELLA 340 - SUB 502 PIANO PRIMO - UFFICI



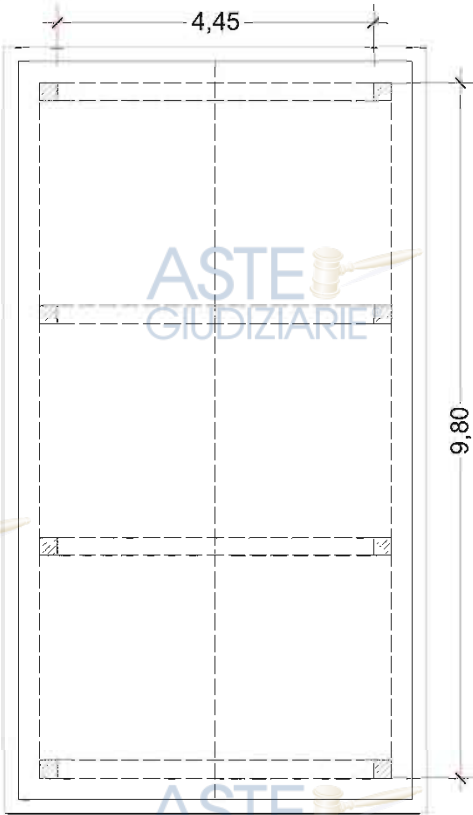
RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 340 sub 502- Uffici					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza	Piano
Attesa	19,50	1	19,5	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 1	14,50	1	14,5	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 2	16,50	1	16,5	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 3	28,00	1	28	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 4	19,00	1	19	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 5	20,00	1	20	2,73 ml controsoffitto	T
Ufficio 6	31,00	1	31	2,73 ml controsoffitto	T
Accoglienza	26,00	1	26	2,73 ml controsoffitto	T
Archivio	10,50	1	10,5	2,73 ml controsoffitto	T
Disimpegno	50,00	1	50	2,73 ml controsoffitto	T
Sala riunioni	49,00	1	49	2,73 ml controsoffitto	T
Mensa	60,00	1	60	2,63 ml * al di sotto dei requisiti normativi	T
Bagni e wc	29,00	1	29	2,73 ml controsoffitto	T
Portico	76,00	0,1	7,6		T
Ufficio 7	26,00	1	26	2,80 ml controsoffitto	1
Ufficio 8	25,00	1	25	2,80 ml controsoffitto	1
Ufficio 9	17,50	1	17,5	2,80 ml controsoffitto	1
Ufficio 10	26,00	1	26	2,80 ml controsoffitto	1
Ufficio 11	26,00	1	26	2,80 ml controsoffitto	1
Ufficio 12	30,00	1	30	2,80 ml controsoffitto	1
Bagni e wc	14,00	1	14		1
Disimpegni e vano scala	16,50	1	16,5		1
Terrazzo 1	37,00	0,1	3,7		1
Terrazzo 2 Compresa zona in costruzione da	123,00	0,1	12,3		1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>577,6</b>	<b>578</b>	

Part 340 sub 502 Superficie lorda vendibile 578 mq (arrotondata)

**Tettoia - Particella 341 sub 502 e Locale tecnico - Particella 342 sub 502**

RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 341 sub 502-Tettoia					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza	Piano
Tettoia	57,70	0,1	5,77		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>5,77</b>	<b>6,0</b>	

Part 341 sub 502 Superficie lorda vendibile 6,00 mq (arrotondata)



TETTOIA PARTICELLA 341 - SUB 502



PARTICELLA 342 - SUB 502

RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 342 sub 502-Deposito					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza	Piano
Deposito	19,50	0,25	4,88		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>4,88</b>	<b>5,0</b>	

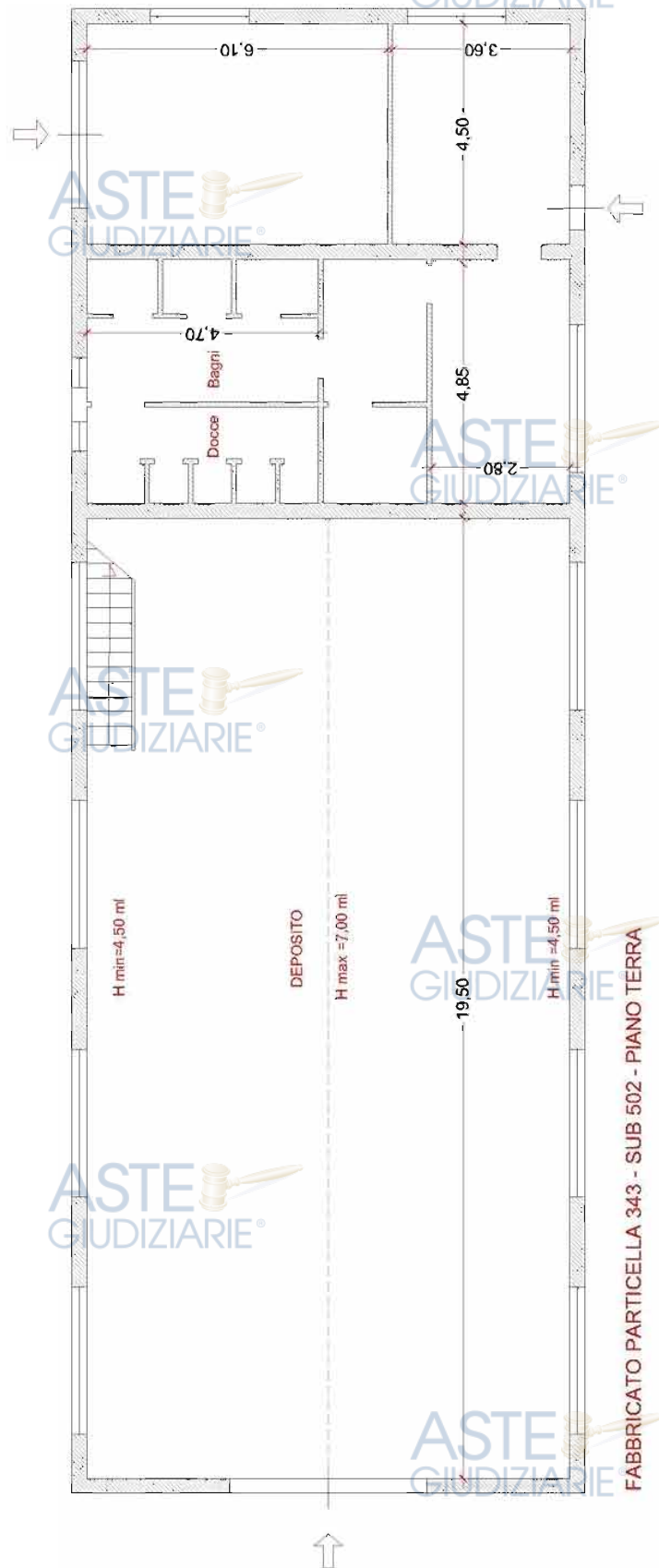
Part 342 sub 502 Superficie lorda vendibile 5,00 mq (arrotondata)

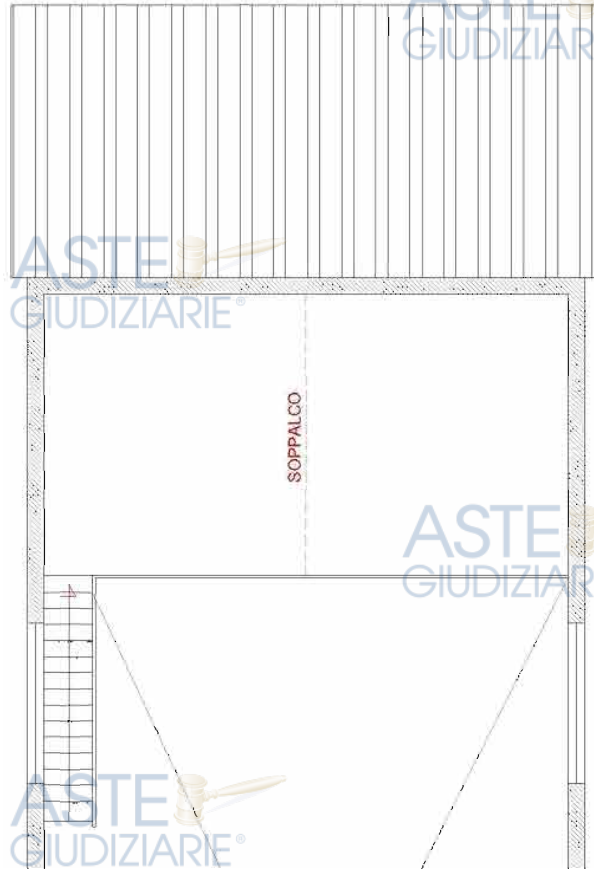
**Capannone/laboratorio e spazi per dipendenti- Particella 343 sub 502**

RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 343 sub 502- capannone a deposito con spazi dipendenti					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza	Piano
Deposito	208,00	1	208	4,50 ml-7,00 ml	T
Soppalco	59,00	1	59		T
Docce e bagni	38,00	1	38		T
Spogliatoi	16,00	1	16		T
Vano 1	19,00	1	19		T
Vano 2	32,00	1	32		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>372</b>	<b>372</b>	

Part 343 sub 502 Superficie lorda vendibile 372 mq





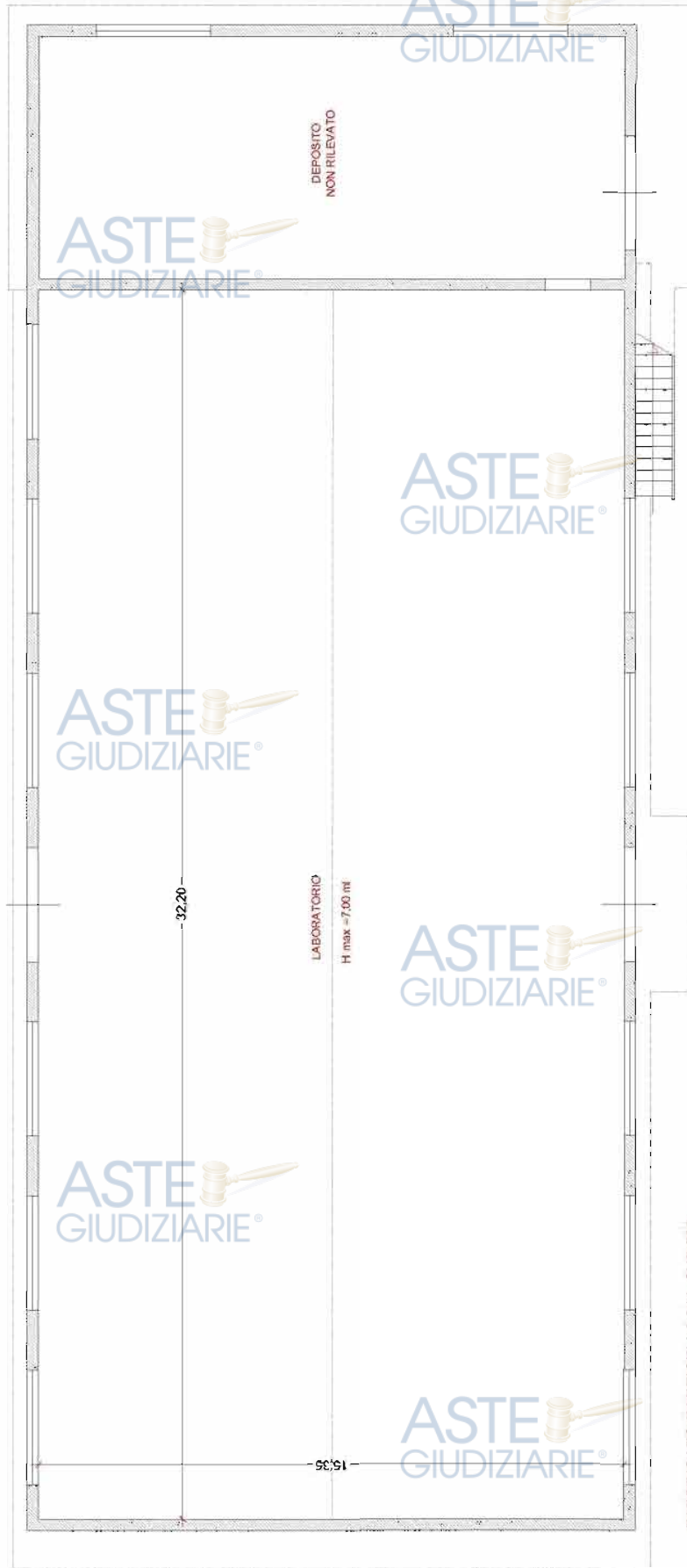


**Capannone a Deposito/laboratorio - Particella 344 sub 502**

<b>RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 344 sub 502- capannone a deposito/laboratorio</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale mq</b>	<b>Altezza</b>	<b>Plano</b>
Deposito/laboratorio	520,00	1	520	4,50 ml-7,00 ml	T
Retro deposito	108,50	1	108,5		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>628,5</b>	<b>629</b>	

**Part 344 sub 502 Superficie lorda vendibile 629 mq**





FABBRICATO PARTICELLA 344- SUB 502



**Abitazione custode - Particella 344 sub 2**

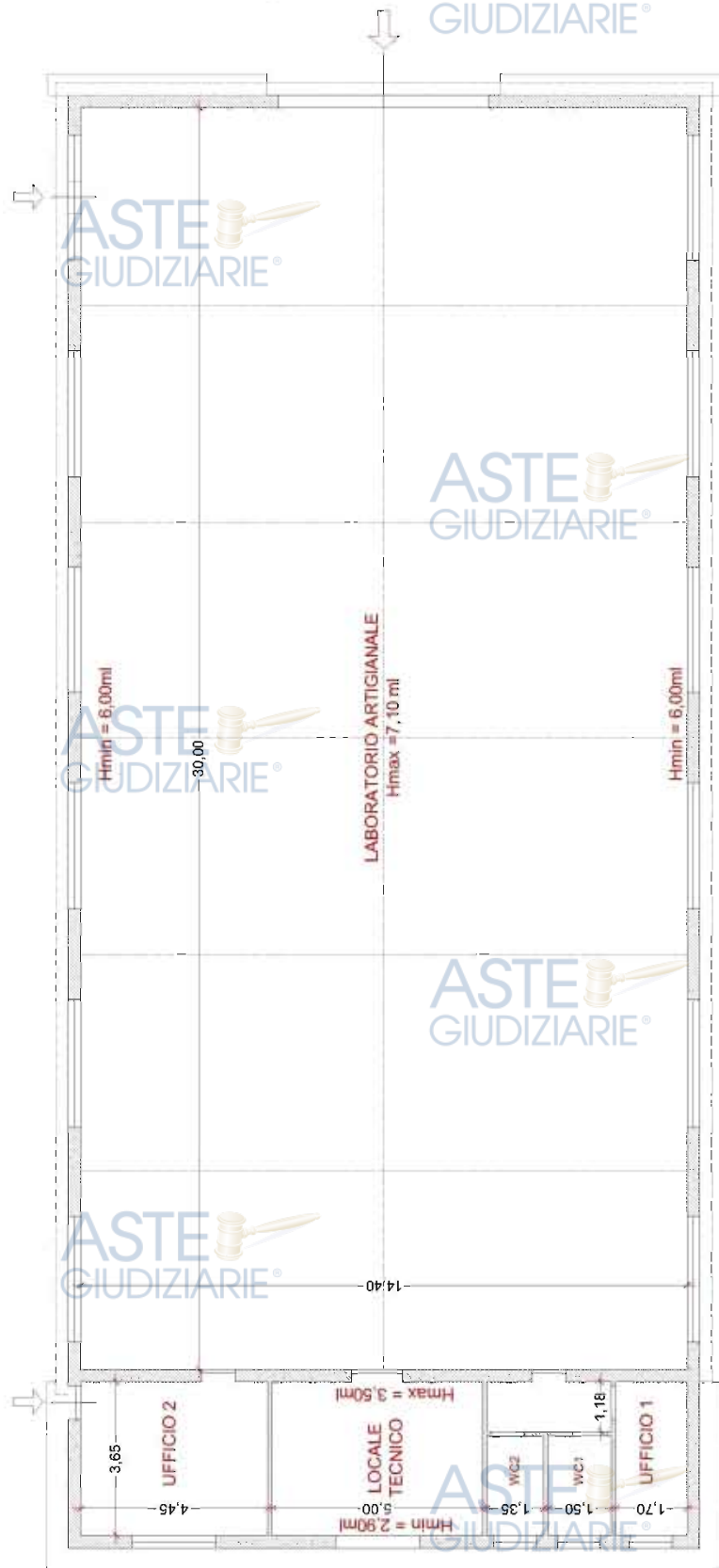


RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella 344 sub 502- Abitazione					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno	24,00	1	24	3,00 ml	1
Ripostiglio	8,50	1	8,5	3,00 ml	1
Cucina	14,00	1	14	3,00 ml	1
Letto 1	15,00	1	15	3,00 ml	1
Letto 2	21,50	1	21,5	3,00 ml	1
Corridoio	23,50	1	23,5	3,00 ml	1
Bagno	5,50	1	5,5	3,00 ml	1
Ingresso	1,88	0,3	0,564		1
Soffitta	14,25	0,25	3,56	2,10 ml	2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>116,1265</b>	<b>116</b>	

**Part 344 sub 2 Superficie lorda vendibile 116 mq**



Laboratorio artigianale - Particella 345 sub 502



RGEI 526/2018 - Foglio 20 - Particella Part 345 Sub 502 - Laboratorio artigiano					
Destinazione	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Piano
Vano unico	420,0	450	1	450	T
Ampliamento	51,1	59,25	1	59,25	T
<b>Totale superficie utile:</b>				<b>471,1</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>509</b>	<b>509</b>

Part 345 sub 502 Superficie lorda vendibile 509 mq

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Codice: G293) Provincia di ROMA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	20	340	502							
		341	502							
		342	502							
		343	502		D/10				13.118,00 €	T-1
		344	502							
		345	502							

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	20	344	2		A/4	4	5,5 vani	125 mq	326,66 €	1

**Indirizzo catastale:** Strada provinciale Pascolare SNC piano: T-1;

**Intestataro catastale:**

proprietà 1/1

**Storia catastale:**

**In catasto fabbricati:** il 23/12/1991 venivano denunciate e costituite in atti al Foglio 20 le seguenti unità immobiliari: Particella 340, sub 1-deposito, sub 2-magazzino, sub 3-magazzino, sub 4-magazzino, tutti al piano terra; sub 5 e sub 6-abitazioni al piano 1; Particella 341-deposito; Particella 342- sub 1 magazzino con forno e sub 2-deposito; Particella 343-tettoia; Particella 344-sub 1 stalla al piano terra, e sub 2-abitazione al piano 1; la Particella 345 tettoia.

Per variazione della destinazione in D/10 al foglio 20 le particelle 340, 341,342,343,344,345 sono state modificate con pratica n. RM 0071074 del 04/02/2004 ed identificate con subalterni 501graffati,

l'indirizzo catastale risultava essere: Strada comunale della neve snc - Piano T-1. L'abitazione alla particella 344 sub 2 è rimasta in atti invariata con la medesima identificazione.

In data 09/07/2009 con pratica RM0979652 (n. 131586.1/2009) vi è stata una ulteriore variazione per ampliamento del complesso in categoria D/10 con la quale al foglio 20 le particelle 340, 341,342,343,344,345 sono state identificate tutte con sub 502. L'indirizzo catastale risultava essere: Strada della neve snc - Piano T-1.

In data 03/06/2010 con pratica RM0673699 (n.70762.1/2010) dal complesso è stata stralciata l'abitazione già identificata con Particella 344 subalterno 2 del Foglio 20.

In data 06/02/2014, per variazione di toponomastica, è stato modificato l'indirizzo catastale in: Strada provinciale pascolare snc P.T-1.

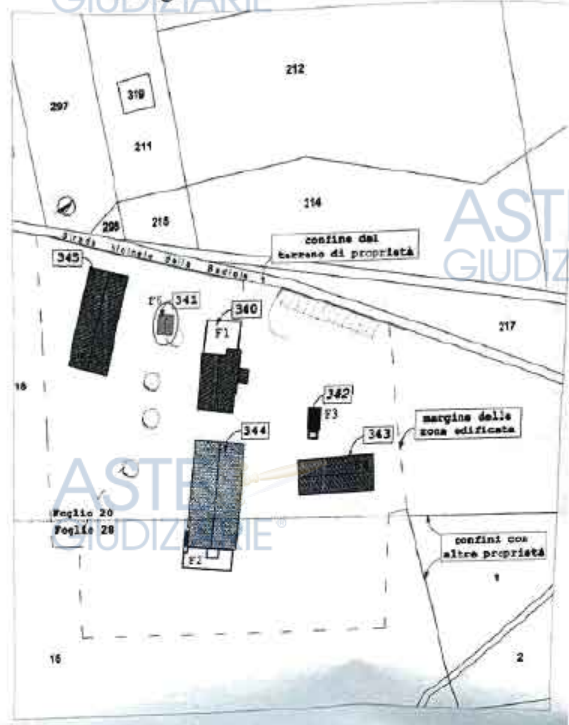
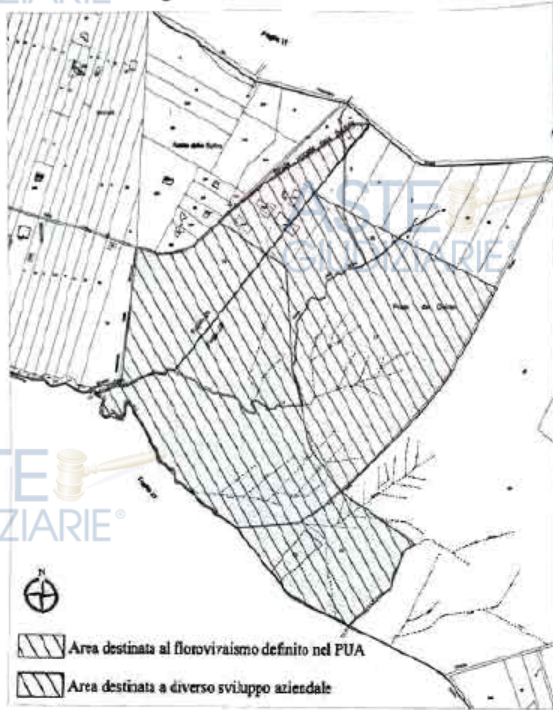
In catasto terreni: alla data dell'impianto meccanografico (02/03/1985) risulta la particella 18 del foglio 20 di 45.780 mq; successivamente per revisione dei dati censuari con pratica del 03/12/1991 (ma in atti solo 28/03/2003) la particella 18 viene ampliata in 46.017 mq per fusione di parte della particella 16 del foglio 28 ed in pari data con tipo mappale del 03/12/1991 pratica n.267972 (n.8679.1/1991), ma in atti solo 28/03/2003, la particella 18 assume consistenza di 44.389 mq ed origina le particelle 340,341,342,343,344,345.

Con successive variazioni, la particella 18 viene modificata insieme alle suddette particelle 340,341,342,343,344,345 nel 2003 e nel 2004; in data 29/04/2004 la particella 18 viene sostituita con la particella 382; in data 27/02/2007 la particella 382 viene soppressa e sostituita con la particella 402 per frazionamento; con tipo mappale del 04/06/2009 pratica RM 0751393 la particella 402 viene soppressa e viene generata la particella 428 di 11.245 mq con la quale confinano tutti fabbricati oggetto di pignoramento alle particelle 340,341,342,343,344,345.

Di seguito vengono mostrate le immagini delle variazioni succedutesi nel tempo reperite in atti.



*Estratto di mappa attuale*



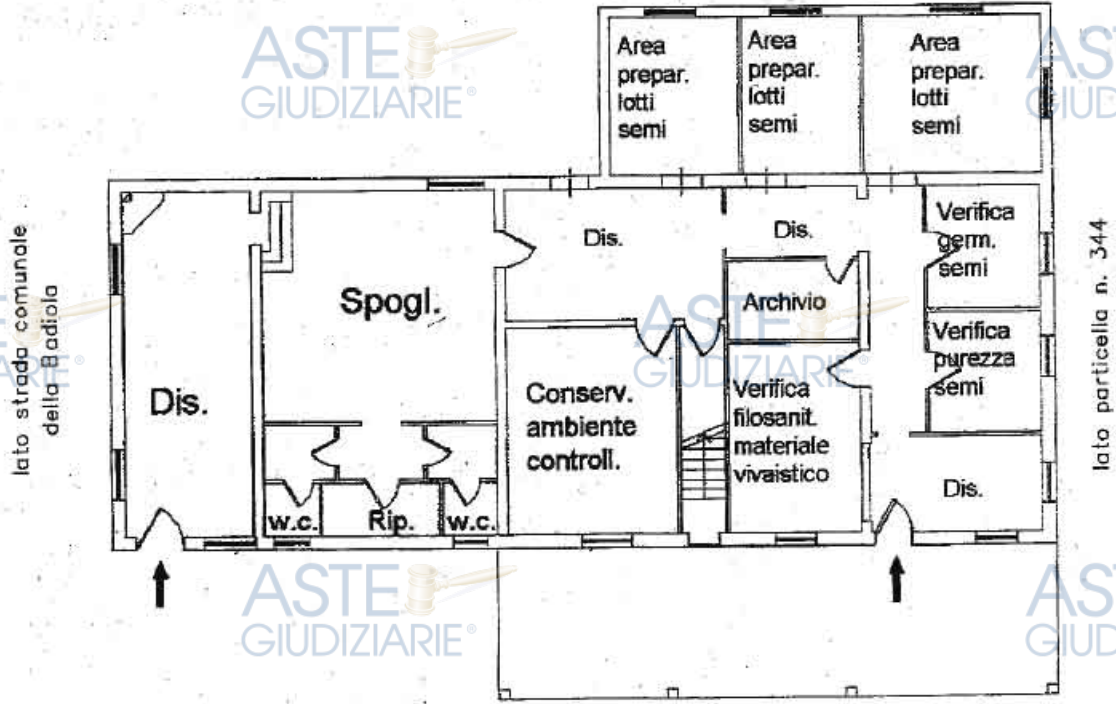
Estratto di mappa nei titoli edilizi 2003



Elaborato planimetrico su tipo mappale 2059 del 02/04/2003

Planimetria catastale di u.l.u. fabbricato alla Particella 340 sub 502-Laboratorio florovivaistica

lato particella n. 342



lato particella n. 341



lato particella n. 341

FABBRICATO PART. 340  
PIANO PRIMO  
h.m. utile ml. 3,35

lato particella n. 340



lato particella n. 345

Planimetria catastale di u.l.u. fabbricato alla Particella 342 sub 502 - Deposito carburante

lato particella n. 417



lato particella n. 340

Planimetria catastale di u.l.u. fabbricato alla Particella 343 sub 502 - Immagazzinamento materiale florovivaistica

lato particella n. 342



lato particella n. 420

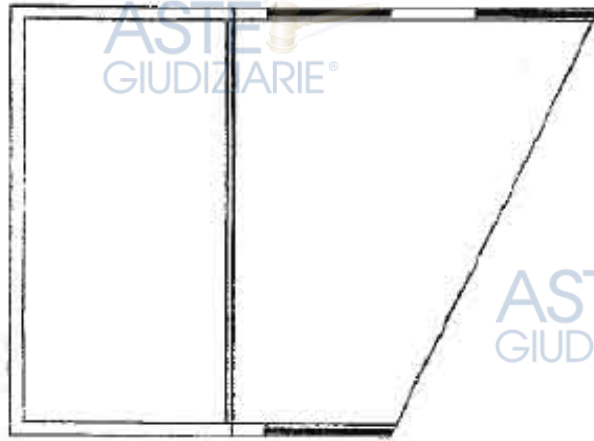
Fabbricato part. 343

Pianta Soppalco

H = 4,90 m

lato particella n. 342

lato particella n. 344

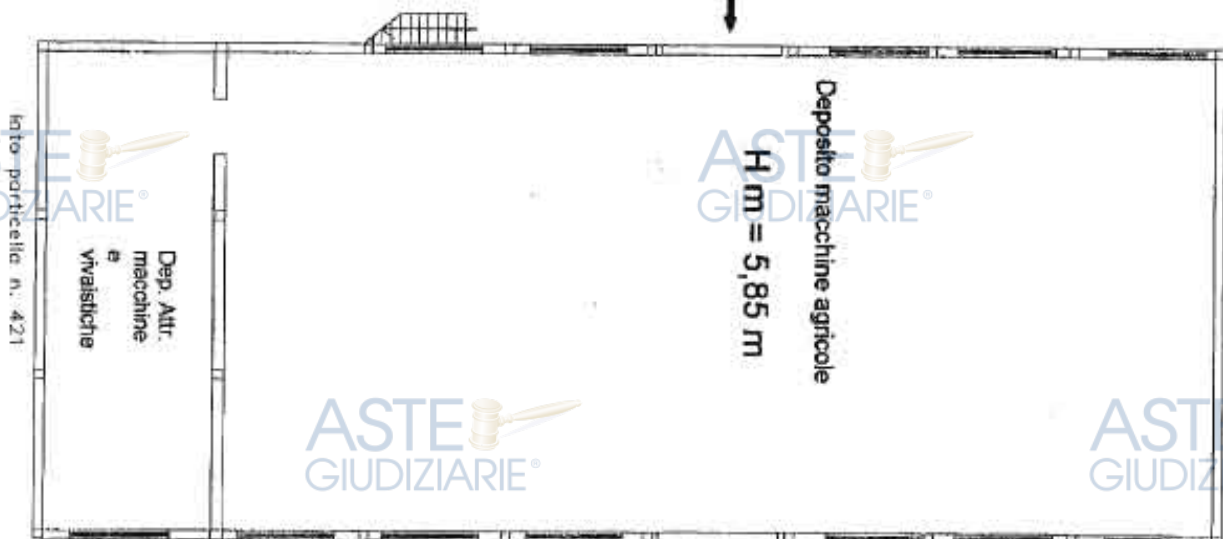


lato particella n. 417

lato particella n. 420

**Pianimetria catastale di u.Lu. alla Particella 344 sub 502 - Deposito macchine agricole**

lato particella n. 407



lato particella n. 343



**Corrispondenza catastale**

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 340 - sub 502** si rileva l'uso ad uffici anziché l'uso a laboratorio florovivaistico, gli ambienti sono ben rifiniti per l'uso attuale e completi di impianti; al piano terra vi è un bagno realizzato nel sottoscala non rappresentato in pianta, al piano 1 l'ampliamento del vano laboratorio appare allo stato di rustico ed in corso di realizzazione comunque con diversa distribuzione degli ambienti interni; inoltre risulta diversa la collocazione di alcune aperture/finestre.

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 341 - sub 502** si rileva la sostanziale corrispondenza.

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 342- sub 502** si rileva la sostanziale corrispondenza.

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 343 - sub 502** si rileva l'uso a deposito per servizi ambientali anziché l'uso a magazzino florovivaistico; risulta la presenza di una scala di accesso nel piano soppalco non correttamente riportata, nonché la diversa collocazione di una delle finestre. L'ampliamento del retro è allo stato di rustico ed in corso di realizzazione, comunque, con diversa distribuzione degli ambienti interni. Nell'estratto di mappa il fabbricato è rappresentato senza l'ampliamento.

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 344 - sub 502** si rileva la sostanziale corrispondenza. Il bene oggi è in disuso; permane l'uso a deposito di materiali vari anziché di macchine agricole ed in precedenza parrebbe essere stato utilizzato anche come a laboratorio artigianale.

**In merito all'abitazione al Foglio 20 - Particella 344 - sub 2** si rileva la diversa distribuzione degli ambienti interni in quanto risulta spostata la cucina ed è stato modificato l'ingresso, non risulta accatastata la soffitta.

**In merito all'abitazione al Foglio 20 - Particella 345 - sub 502** si rileva il cambio d'uso da stoccaggio, imballaggio e spedizione materiale florovivaistico in artigianale in quanto allestito ed occupato da una falegnameria ad oggi attiva. Inoltre, nel locale deposito sul retro, in ampliamento, vi è diversa distribuzione degli ambienti interni essendo stati ricavati un locale tecnico, uffici e servizi igienici.

Nell'estratto di mappa il fabbricato appare non corrispondente per consistenza e per diversa collocazione in quanto traslato e ruotato rispetto allo stato di fatto rilevato.

[ALLEGATO - Catastali]

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non vi è condominio. Non vi sono oneri condominiali che permarranno a carico dell'acquirente.

## USI CIVICI

Dalla Certificazione del Comune di Palombara Sabina emerge che le particelle oggetto della presente non sono gravate da uso civico, censi, livelli, come di sotto in stralcio e meglio in Allegato.

Il sottoscritto Arch. Paolo Caracciolo, in qualità di Responsabile Settore V del Comune di Palombara Sabina, vista la richiesta di cui all'oggetto, in riferimento agli immobili censiti in catasto al Foglio 20 particelle 340, 341, 342, 343, 344 e 345 e ubicati in Strada provinciale Pascolare snc,

CERTIFICA

che gli stessi non risultano gravati da demanio civico o privato, da livelli o da altro vincolo o servitù comunale, demaniale, regionale o statale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

II RESPONSABILE SETTORE V

Arch. Paolo Caracciolo

ASTE  
GIUDIZIARIE®[ALLEGATO - **Certificato Usi civici, censi, livelli**]ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVITÙ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Come detto in precedenza NON risulta pignorato il terreno identificato con la Particella 428. Tale terreno costituisce, di fatto, corte comune ed attuale accesso dalla via della Badiola a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento in quanto viene percorso per l'accesso, utilizzato per la sosta e per la movimentazione degli automezzi, per lo stazionamento delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività produttive compresi eventuali lavori di manutenzione degli edifici stessi. Su di esso sono dislocati inoltre gli impianti a rete a servizio dei vari fabbricati. **Pertanto, è necessario considerare la servitù di fatto della particella 428 per i fabbricati oggetto di pignoramento che verrà opportunamente valutata in fase estimativa.****

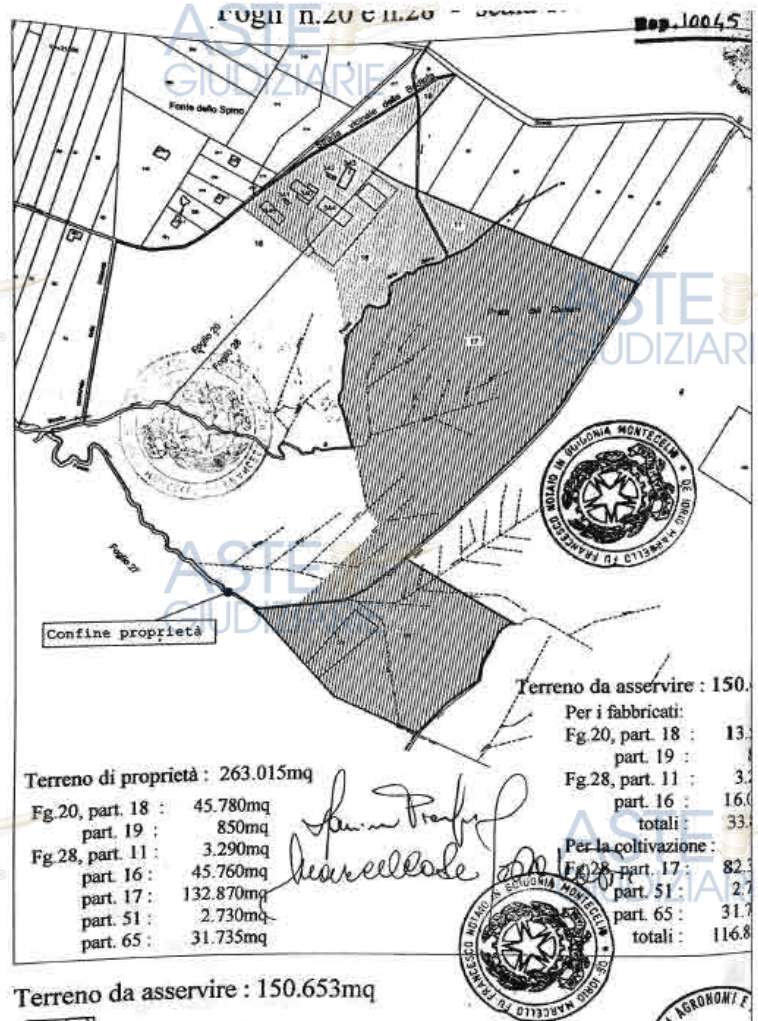
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si segnala, inoltre, che a seguito del rilascio del Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 per la realizzazione ed ampliamento dei manufatti previsti dal PUA -Piano di Utilizzazione Aziendale- i

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

31 di 65

fabbricati oggetto di pignoramento ed i vasti terreni adiacenti ( distinti al NCT al Foglio 20 Part.18-19-340-341- e Foglio 21 particelle 11-16-17-51-65 di tot superficie 263.015 mq) vennero vincolati con Atto d'Obbligo nei confronti del Comune di Palombara Sabina per lo sviluppo del programma agricolo di progetto. L'Atto d'Obbligo è stato stipulato a rogito Notaro Marcello De Iorio, repertorio n. 10045/raccolta n.3004 del 20/10/2003, e trascritto il 10/11/2003 - Registro Particolare 33682 Registro Generale 50710 presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, il tutto come da Planimetria allegata sotto la lettera 'A' dell'Atto d'obbligo', qui riportata in stralcio e meglio in allegato.



A seguito dell'approvazione con DGR

n.757 del 13/12/2016, pubblicata sul BURL n.102 supplemento 1 del 22/12/2016 della **Variante al Prg**, la zonizzazione dell'area ove sono collocati i fabbricati oggetto di pignoramento è stata trasformata da agricola-E in zona D-Industria, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina ed allegato alla presente. **Pertanto, tutti i fabbricati allo stato attuale hanno assunto destinazione produttiva/artigianale.**

[ALLEGATO - Atto d'Obbligo rep.n. 10045 e Certificato destinazione urbanistica]

### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/02/2024 è stato possibile verificare lo stato di occupazione solamente di una parte degli immobili in quanto la persona incaricata dalla proprietà dichiarava l'irreperibilità delle chiavi di alcuni fabbricati; per quanto rilevato con il primo sopralluogo è risultato che:

**Il fabbricato identificato al Foglio 20 Particella 343 Subalterno 502** è risultato occupato dalla DIODORO ECOLOGIA srl Gestione servizi ecologici, per svolgere la propria attività; tuttavia, al momento del sopralluogo non era presente personale sebbene gli ambienti risultassero accessibili ed occupati da materiali vari. La zona posteriore in ampliamento del nucleo originario è risultata libera in quanto in stato di ristrutturazione/costruzione.

**Il fabbricato identificato con Particella 344 sub 502** è risultato libero da persone e con pochi materiali riferibili ad attività di fabbro.

**Il fabbricato identificato al Foglio 20 Particella 345 Subalterno 502** è risultato occupato da una attività di falegnameria di cui il Sig. \_\_\_\_\_ presente sul posto, si è dichiarato titolare esibendo un contratto di locazione stipulato in data 01/05/2019 avente scadenza in data 30/04/2025 intestato alla

Con accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registro è stato possibile reperire il Contratto di locazione 2019/3T/2787, sopra citato, che vede in qualità di locatore la

\_\_\_\_\_ eseguita e in qualità di conduttore la \_\_\_\_\_ di cui tuttavia risulta socio unico e legale rappresentante il sig. \_\_\_\_\_ Contratto stipulato in data 01/05/2019 avente scadenza in data 30/04/2025 con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni salvo disdetta di una delle parti. Canone di locazione nel contratto pari a 24.000,00 €/annui da pagare in rate di 2.000,00€/mese, il tutto come meglio riportato nel contratto in allegato.

**Il contratto di locazione ha data successiva a quella dell'Atto di pignoramento, circostanza peraltro evidenziata anche al punto 5 del medesimo.**

[ALLEGATO Contratto di locazione Ag. Entrate]

In occasione del successivo sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 è stato possibile verificare lo stato di occupazione dei rimanenti fabbricati come segue:

**Il fabbricato identificato con Particella 340 sub 502 ad uffici** è risultato libero da persone ma occupate da mobilia, suppellettili e documenti relativi ad attività di ufficio della

L'abitazione identificata in catasto al **Foglio 20 Particella 344 sub 2** è risultata occupata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ presente in occasione dei sopralluoghi in quanto incaricata dalla proprietà, che dichiarava la presenza nella abitazione anche di altre persone.

Dal Certificato notarile in atti si evince che le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica pervennero, insieme a maggior consistenza, alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

in Proprietà 1/1 con **Atto di compravendita a rogito Notaio De Iorio Marcello del 08/06/1999 - repertorio 2198, raccolta 673, Registrato presso l'Ufficio di Tivoli il 21/06/1999 al n.1253 serie 1V, Trascritto presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 16/06/1999 Reg gen n.20356 e Reg part n.13266** - per averlo acquistato dalla \_\_\_\_\_ Gli immobili pervenuti con

l'atto corrispondevano allora a: **Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 340 sub1, Rimessa categoria C6 al Foglio 20 Part. 340 sub2, Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 340 sub3, Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 340 sub4, Abitazione categoria A4 al Foglio 20 Part. 340 sub5, Abitazione categoria A4 al Foglio 20 Part. 340 sub6, Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 341, Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 342 sub1, Magazzino categoria C2 al Foglio 20 Part. 342 sub2, Tettoia categoria C7 al Foglio 20 Part.343, Tettoia categoria C7 al Foglio 20 Part.345, Rimessa categoria C6 al Foglio 20 Part. 344 sub1, Abitazione categoria A4 al Foglio 20 Part. 344 sub2; insieme a maggior consistenza costituita per lo più da fondi agricoli.**

Alla \_\_\_\_\_ gli immobili erano pervenuti con Verbale di denominazione sociale e trasformazione del 26/02/1993 a rogito Notaio Alcaro Giovanni, repertorio n.57256, raccolta 4122 trascritto presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 09/03/1993 ai nn. Reg gen n. 9897 e Reg part n.6378.

Dalla Lettura dell'Atto di provenienza si evince che con Atto a rogito Notaio Giorgio Tavassi del 23/12/1991, rep. 53749/3734, registrato a Roma il 10/01/1992 e trascritto presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 02/01/1992 al n.6 di formalità, la

il fondo agricolo di tot. 26 ha. 30ca. 15 are su area distinta al NCT al Foglio 20 Part.18-19-340-341- e Foglio 21 particelle 11-16-17-51-65 e i fabbricati al Foglio 20 Particella 340, sub 1-deposito, sub 2 magazzino, sub 3 magazzino, sub 4 magazzino, tutti al piano terra; e sub 5-6 abitazioni al piano 1; Particella 341-deposito; Particella 342- sub 1 magazzino con forno e sub 2 deposito; Particella 343 - tettoia; Particella 344 -sub 1 stalla al piano terra, e sub 2 abitazione al piano 1; la Particella 345 tettoia.

Ai sig.ri \_\_\_\_\_  
di ½ in successione della Sig.ra \_\_\_\_\_

gli immobili sono pervenuti per la quota di proprietà \_\_\_\_\_

di formalità; al sig. \_\_\_\_\_

gli immobili \_\_\_\_\_



erano pervenuti per Atto a rogito Notaio G. D'Ettoire il 14/05/1963 rep. 56625, registrato a Roma il 29/05/1963 al n.18970 e trascritto a Roma il 17/05/1963 al n. 29189 di formalità.

N.B. Si precisa che allo stato attuale la sede della risulta essere in Roma (Rm) e non in Palombara Sabina come nell'atto di provenienza.

**Per quanto sopra i passaggi nel ventennio risultano essere:**

- proprietà 1/1
- proprietà 1/1
- proprietà

Oltre il ventennio, come rilevati nell'Atto di provenienza, risultano i seguenti passaggi:

- - proprietà ½ e
- proprietà ½ e - proprietà ½

[ALLEGATO\_Nota e Atto di Provenienza reperito agli Atti dell'UTC]

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le **ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2 aggiornate al 10/09/2024**, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 16/06/1999 - Registro Particolare 13266 Registro Generale 20356

Pubblico ufficiale DE IORIO MARCELLO Repertorio 2198 del 08/06/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 16/06/1999 - Registro Particolare 6392 Registro Generale 20357

Pubblico ufficiale DE IORIO MARCELLO Repertorio 2199 del 08/06/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6033 del 19/06/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 4029 del 08/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 03/06/2004 - Registro Particolare 6744 Registro Generale 29824

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 313318 del 24/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10377 del 12/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 7161 Registro Generale 31662

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 313318 del 24/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10379 del 12/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 4722 del 05/06/2024

Presenza graffiati

5. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 16488 Registro Generale 65552

Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 16769/5634 del 05/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10378 del 12/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 4580 del 22/07/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/07/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL

7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) - Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 6918 Registro Generale 29692

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 26960/14814 del 07/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Presenza graffiati

7. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 608 Registro Generale 742

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5625 del 21/11/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffiati

8. ISCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 30736

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 313318 del 24/05/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7161 del 2004

Presenza graffiati - Immobili attuali e precedenti

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]



Con accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile reperire i titoli edilizi relativi al complesso che di seguito si elencano:

**Fabbricato identificato al Foglio 20- Particella 344:**

- **Licenza edilizia del 02/11/1967** per 'Costruzione vaccheria con annessi servizi'

**Intero complesso**

- Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 615 del 27/02/2001, a seguito istanza n.1283/4906 di Condonò edilizio del 28/03/1986 ai sensi della Legge n.47/1985, successivamente annullata con Determina n. 248 del 22/07/2003 per documentazione catastale incongruente.
- DIA-Denuncia inizio attività prot. 6330 del 28/02/2001 per 'Lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi sugli immobili al Foglio 20 Part. 340-342-343-344-345.
- **Autorizzazione allo scarico n.104 del 24/09/2002 prot.15175** in fossa nel sottosuolo.
- **Concessione edilizia in sanatoria n.824 del 09/10/2003** a seguito istanza n.1283/4906 di Condonò edilizio del 28/03/1986 ai sensi della Legge n.47/1985, su immobili al Foglio 20 part 18-19 e foglio 28 part 11-16 (Part 340-341-343-345). In sostituzione della Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 615/2001.
- **Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003**, per realizzazione manufatti **previsti dal PUA** piano di utilizzazione aziendale su area distinta al NCT al Foglio 20 Part.18-19-340-341- e Foglio 21 particelle 11-16-17-51-65 di tot superficie 263.015 mq. Istanza presentata in data 29/07/2003 prot.15577, esaminata dalla commissione edilizia in data 19/09/2003 verbale 7/1 con approvazione. Risulta agli atti un fine lavori del 22/05/2004 relativo solo al fabbricato della Particella 345.
- **Comunicazione** del 25/05/2004 giunta al protocollo comunale con n.13669 di **rinuncia al PdC n. 5092 del 23/10/2003**, per realizzazione manufatti previsti dal PUA-piano di utilizzazione aziendale **in previsione dell'adozione dell'approvazione della variante al PRG per la trasformazione della zonizzazione da agricola in industriale /artigianale richiesto dal CO.SVI.** - Consorzio di sviluppo artigiano delle piccole e medie imprese della sabina romana a r.l. **per la realizzazione delle sue finalità.** Come nell'immagine di sotto in stralcio.



che in caso di approvazione del Piano particolareggiato in variante al Piano Regolatore generale diretto a consentire, nelle aree interessate e mediante la trasformazione delle autorizzazioni urbanistiche dei terreni agricoli, in zona industriale artigianale. la realizzazione del predetto centro polifunzionale, la società rinuncerà all'attuazione del P.U.A. e al permesso di costruire sulle aree in oggetto e s'impegna fin d'ora a non ostacolare, in alcun modo, il piano particolareggiato del Comune di Palombara Sabina, dichiarando che lo stesso risulta anche nell'interesse della sottoscritta società e per tale ragione non metterà in esecuzione e non inizierà alcuna opera edilizia sulle aree in oggetto, quindi non utilizzerà il permesso di costruzione n. 5092 del 23/10/2003.

Palombara Sabina, 25/05/2004

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risulta trascritto in data 25/05/2004 al Registro generale n. 27684 e Registro particolare n. 16944 un CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA a favore della  
contro la delle piccole e medie della : e  
relativo ai terreni oggetto del PUA.

#### **Fabbricato identificato al Foglio 20- Particella 340:**

- Istanza di Condonò del 30/07/2004 Prot. 19832 per Ampliamento del fabbricato esistente. Pratica 253/W sottonumero 1 per una superficie utile di 61,36 mq e volume di 244,53 mc. Aggiornamento del 10/12/2004 prot. 30180. Integrazione pratica giunta al protocollo comunale al n.18420 del 14/07/2009 con elaborato grafico e accatastamento, versamento diritti di istruttoria, relazione tecnica e perizia giurata, Certificato di idoneità sismica depositato al Genio civile al prot. 70578 del 22/12/2006; titolo di proprietà, bollettini di pagamento oblazione e oneri concessori in 3 rate.

Nonostante la documentazione agli atti la pratica non è stata definita e nel fascicolo è stato rilevato un foglio di Istruttoria con l'appunto 'Non rilasciabile per ampliamento eseguito fuori termine epoca abuso in contrasto con il fine lavori del Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 dichiarata 22/05/2004'.

#### **Fabbricato identificato al Foglio 20- Particella 345:**

- DIA- Denuncia inizio attività - Prot n.233/2003 del 09/01/2003 per consolidamento statico, sostituzione copertura, tamponature, aperture, pavimentazioni, intonaci, impianti rifiniture. Con Diffida UTC da inizio lavori in quanto opera da sottoporre a PdC.

- In seguito ad ampliamento abusivo di un locale deposito è stata presentata **Istanza di Condono in data 30/07/2004 prot. N. 19833**, fascicolo 256/W, ai sensi della legge 326/2003; integrazione documenti del 14/07/2009 prot. N. 18419, con deposito idoneità sismica al Genio civile del 22/12/2006 prot. 70574, bollettini relativi ad oblazione, oneri concessori come autodeterminati, elaborato grafico, relazione tecnica, perizia giurata, nuovo accatastamento. Istruttoria riscontrata dal Comune di Palombara Sabina in data 22/01/2020 ma **non definita**.

[ALLEGATI -Urbanistica - Titoli edilizi - Ispezioni ipotecarie]

**Non risultano agli Atti dell'Ufficio tecnico comunale altri titoli edilizi.**

Non è presente in atti il Certificato di agibilità.

Non vi sono certificazioni relative agli impianti.

Non vi è certificazione energetica.

Solo parte delle costruzioni è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli paesaggistici.

[ALLEGATO - **Atto d'Obbligo** rep.n. 10045 TRASCRIZIONE del 10/11/2003]

**Per quanto sopra evidenziato anche in merito alle intenzioni di rinuncia al programma del PUA si evidenzia che dal confronto con il precedente titolo edilizio rilasciato, in realtà appaiono realizzate tutte le nuove volumetrie in ampliamento delle pre-esistenti, sebbene appaiono ad oggi ancora da terminare con gli impianti e le rifiniture, mentre non appare realizzato il nuovo fabbricato previsto dal PUA.**

Relativamente alla destinazione d'uso deve rilevarsi che con l'approvazione con DGR n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul BURL n.102 supplemento 1 del 22/12/2016 della **Variante al Prg l'area ricade in zona D-Industria avendo modificato la precedente zonizzazione agricola in zona E** come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina ed allegato alla presente. **Pertanto, tutti i fabbricati allo stato attuale hanno assunto destinazione produttiva e vengono utilizzati ad uffici o laboratori artigianali o a deposito.**

Il tutto come meglio analizzato di seguito, edificio per edificio, dove vengono allegati gli elaborati grafici relativi agli ultimi titoli edilizi forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale per un confronto con lo stato attuale (vedi paragrafo relativo alle planimetrie attuali) e con lo stato di regolarità urbanistica.

**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 340 - sub 502**

Si deve registrare la difformità dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsto dal PUA nello stato di progetto, per difformità nei prospetti con diversa collocazione delle aperture/finestre; inoltre appaiono imprecisioni grafiche in pianta per non aver correttamente indicato i servizi igienici e le dimensioni di alcuni ambienti del piano terra. Relativamente all'ampliamento del piano 1 (sebbene ancora allo stato di rustico ed in corso di realizzazione) si deve rilevare che l'istanza di Condono del 30/07/2004 Prot. 19832 non è definita ed apparrebbe comunque Non rilasciabile (come già in effetti rilevato dall'UTC nell'istruttoria) per epoca di abuso dichiarata in contrasto con il fine lavori del Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003.

Relativamente alla destinazione d'uso si segnala che attualmente l'edificio è destinato ad uffici.

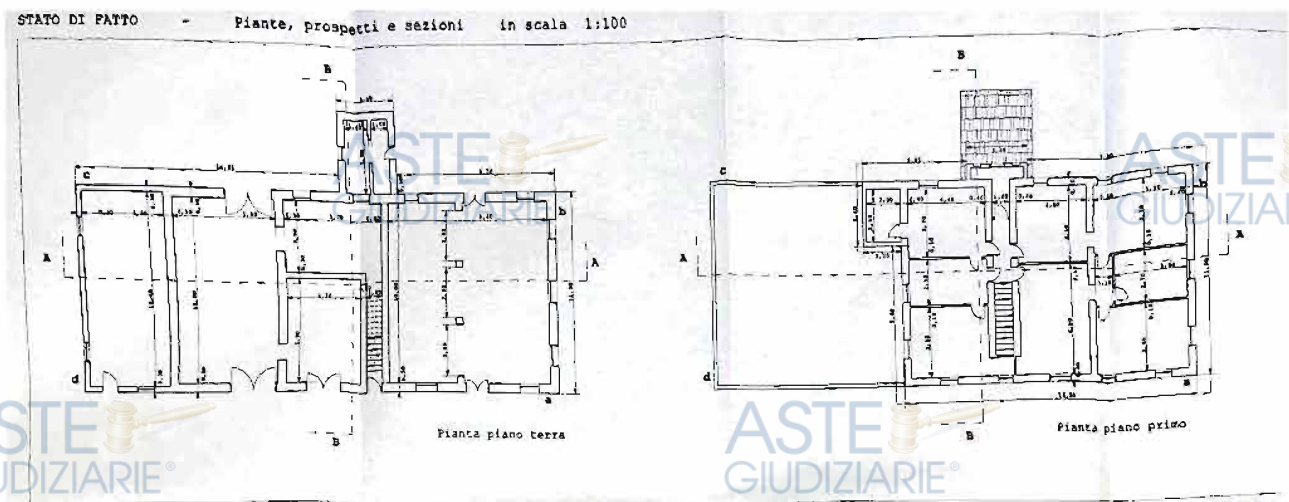
Ai fini estimativi si detrairanno i costi per la pratica edilizia ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001 di regolarizzazione dei prospetti e correzione delle imprecisioni grafiche in pianta.

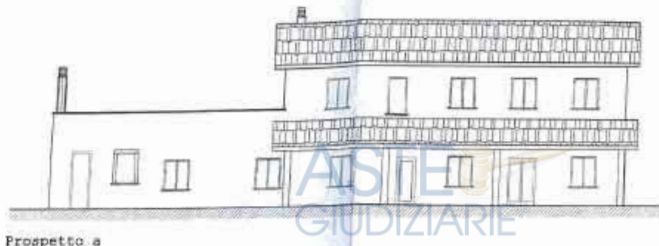
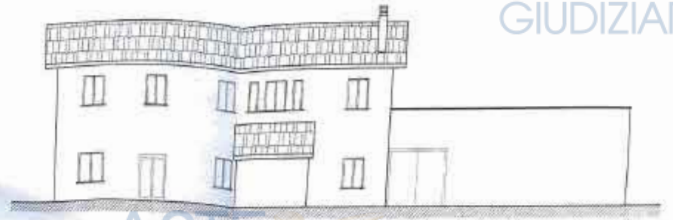
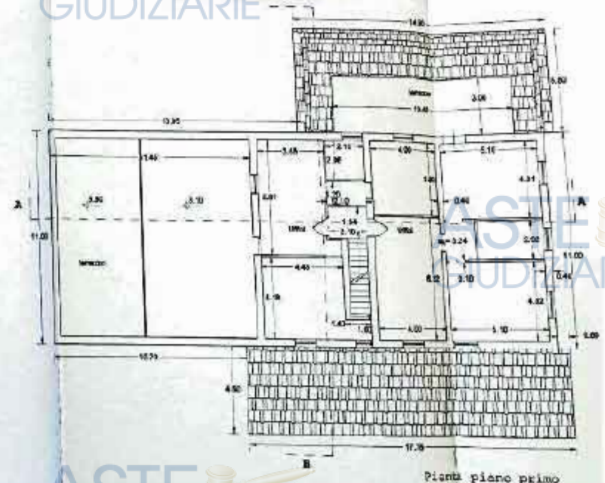
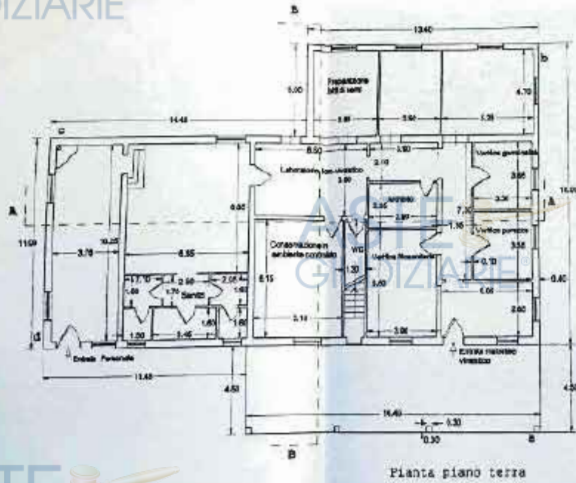
In merito all'ampliamento del piano 1, per le finalità della presente, in fase estimativa verranno detratti i costi di ripristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati; si evidenzia comunque che non può ad oggi escludersi l'applicazione del decreto-legge 69/2024 cd "decreto salva casa" previa verifica tecnica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si stimeranno inoltre i costi per l'accatastamento in conformità all'uso attuale.

Infine, dato l'uso produttivo, si ritiene di dover stimare e detrarre anche i costi per l'ottenimento l'agibilità del fabbricato.

**Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA - allegato grafico tav.1 stralcio**





**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 341 - sub 502**

Si rileva la conformità al Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsto dal PUA, ultimo titolo edilizio rilasciato, nello stato di progetto come nelle immagini di sotto in stralcio.

Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA – allegato grafico tav.2 stralcio

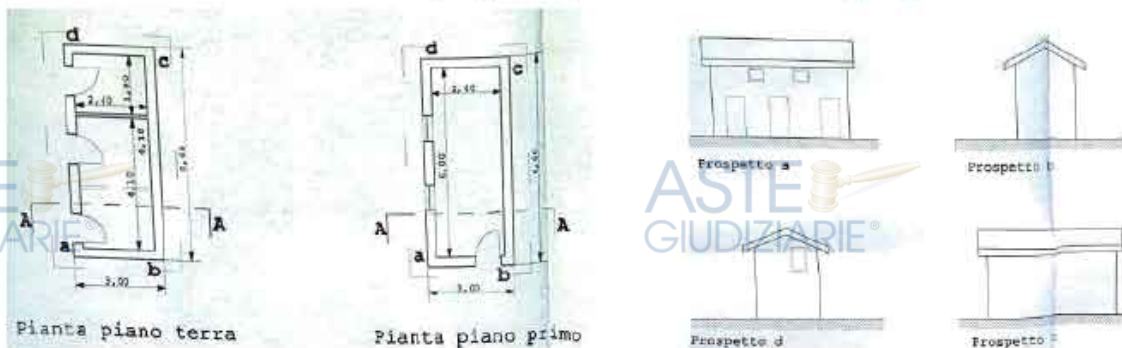


**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 342 - sub 502**

Pur essendo conforme a quanto rappresentato nella DIA 6330/2001 si deve registrare la difformità da tutti i titoli edilizi rilasciati successivamente ed in particolare dagli ultimi in ordine temporale ovvero Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 e precedente Concessione edilizia in sanatoria n.824 del 09/10/2003. Dalla documentazione reperita emerge infatti che il fabbricato alla particella 342 dovrebbe corrispondere ad un deposito carburanti al piano terra con ulteriore spazio deposito al piano 1 ma allo stato attuale consta di un solo piano con due porte di accesso; come nelle immagini di sotto in stralcio.

Trattandosi di fabbricato adibito per impianti tecnologici si può prevederne la regolarizzazione ex art. 36/37 del DPR 380/2001. Ai fini estimativi saranno portati in detrazione i costi in prima istanza quantificabili in 1.500,00€ per competenze tecniche professionali e sanzioni. Non necessario il deposito della planimetria di uiu che risulta conforme allo stato attuale.

Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA – allegato grafico tav.5 stralcio



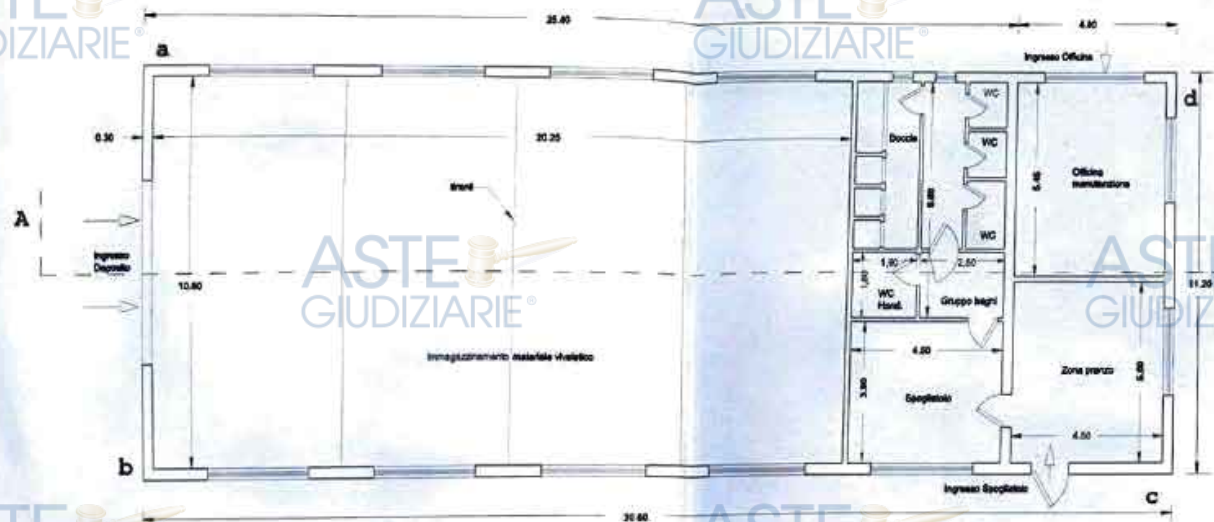
**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 343 - sub 502**

Relativamente all'immobile si deve registrare la sostanziale conformità con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsto dal PUA nello stato di progetto a meno di qualche imprecisione grafica nel dimensionamento degli ambienti (sebbene ancora allo stato di rustico ed in corso di realizzazione), per la presenza di una scala di accesso nel piano soppalco non riportata e alcune modeste difformità nei prospetti per diversa collocazione di una delle aperture/finestre come nelle immagini di sotto in stralcio.

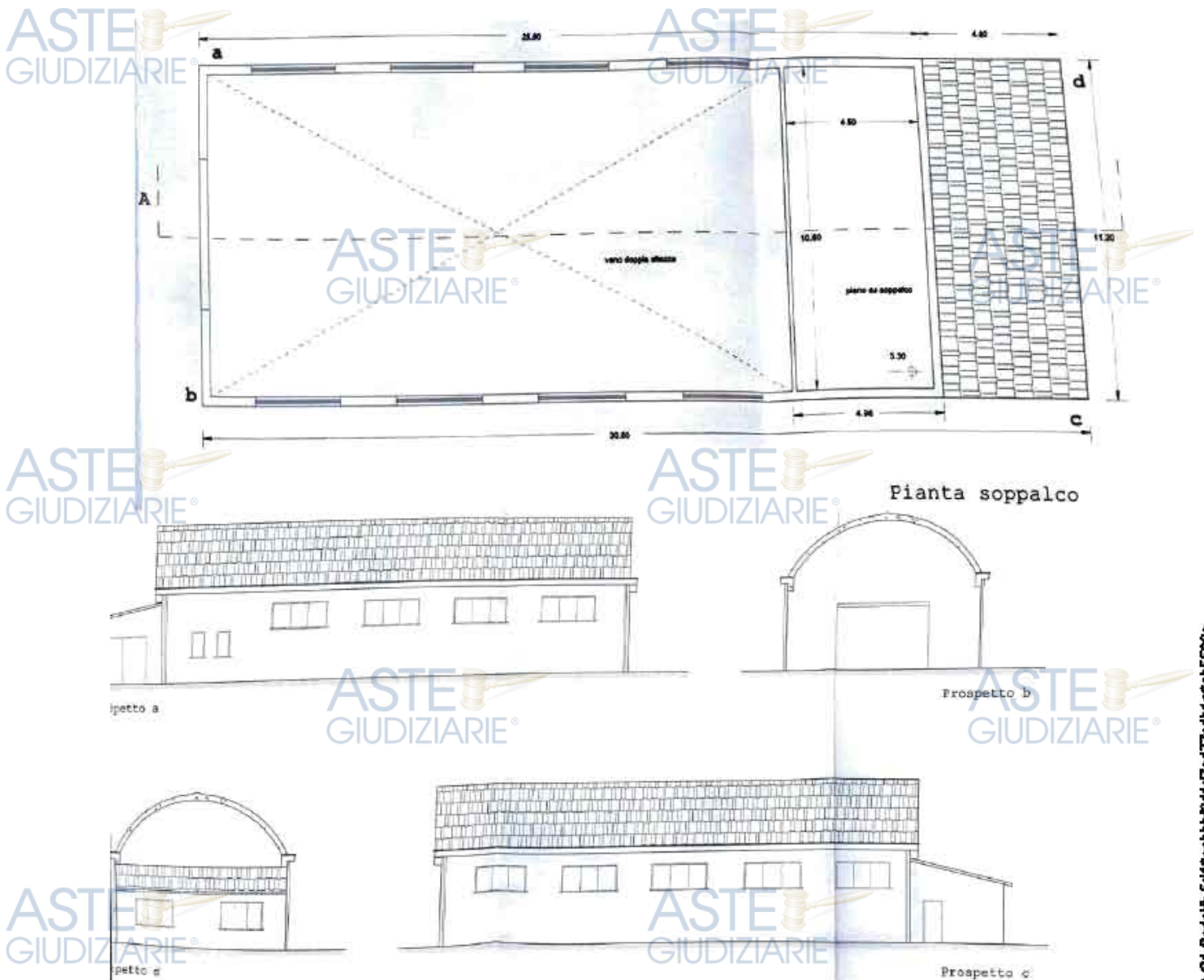
Per le modeste difformità rilevate si può prevedere la regolarizzazione ex art. 36/37 del DPR 380/2001 mediante presentazione di una pratica edilizia i cui costi per competenze tecniche professionali e sanzioni saranno portati in detrazione ai fini estimativi; inoltre sono da considerarsi i costi per il completamento dell'immobile, per l'accatastamento in conformità al titolo edilizio rilasciato e/o da rilasciarsi e all'uso attuale. Infine, dato l'uso produttivo/artigianale si ritiene di dover stimare e portare in detrazione dal valore dell'immobile i costi per l'agibilità del fabbricato.

**Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA - allegato grafico tav.3 stralcio**

STATO DI PROGETTO - Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100



Pianta piano terra



**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 344 - sub 502**

Relativamente all'immobile si devono registrare, rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato ovvero Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsto dal PUA, alcune modifiche della distribuzione interna nella zona servizi e nel relativo prospetto per la chiusura del grande portale posto in testata, il tutto come nelle immagini di sotto in stralcio. Per la rimanente porzione si è rilevata la sostanziale conformità.

**In merito all'abitazione al Foglio 20 - Particella 344 - sub 2** si rileva la modifica dell'ingresso, imprecisioni grafiche in quanto in pianta non è individuata né la cucina né il bagno.

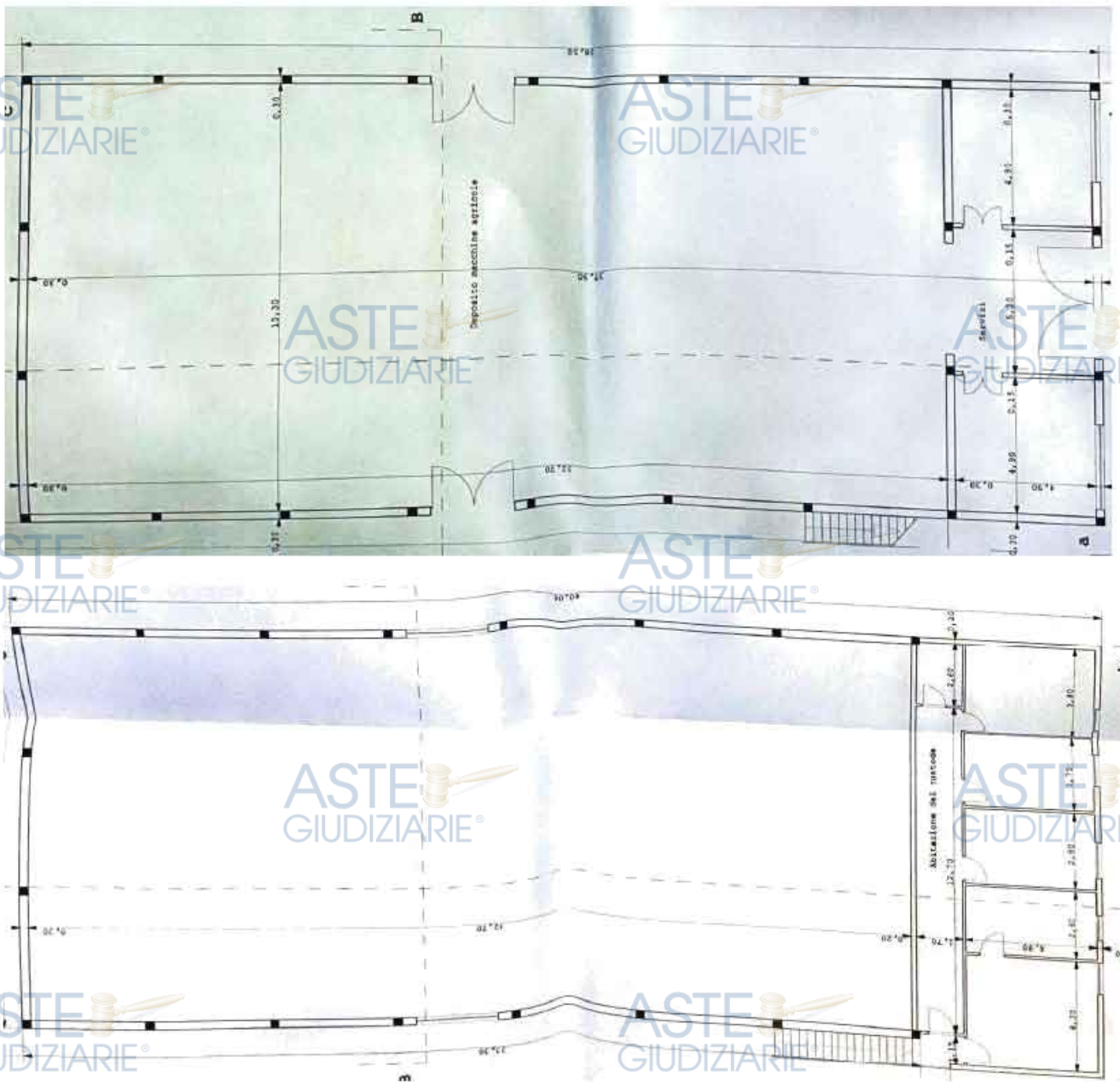
Per le difformità rilevate si può prevedere la regolarizzazione ex art. 36/37 del DPR 380/2001 mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria i cui costi per competenze tecniche

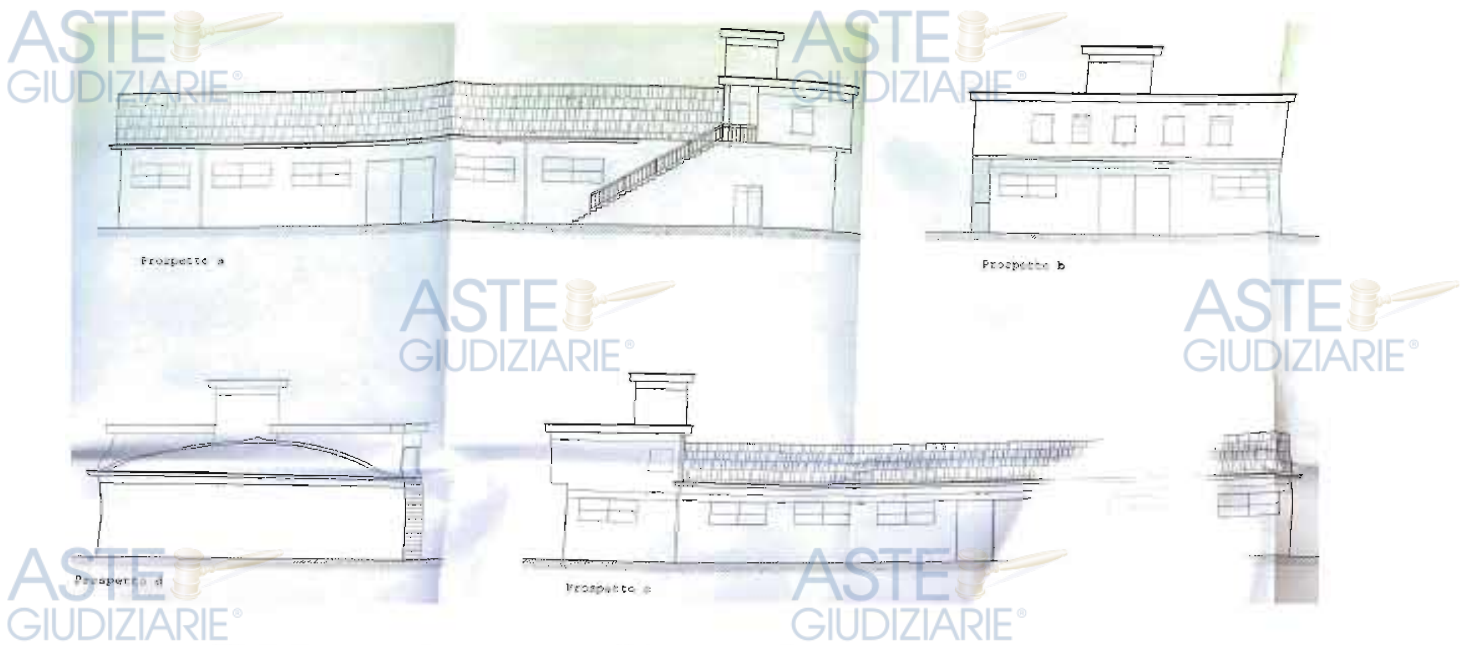
professionali e sanzioni saranno portati in detrazione al fini estimativi; inoltre sono da considerarsi i costi per lavori di messa in sicurezza della copertura.

Sono da portarsi in detrazione anche i costi per l'accatastamento in conformità al titolo edilizio

Infine, dato l'uso produttivo/artigianale si ritiene di dover stimare e portare in detrazione dal valore dell'immobile i costi per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato.

Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA – allegato grafico tav.5 stralcio





**In merito all'edificio al Foglio 20 - Particella 345 - sub 502**

Relativamente all'immobile si deve registrare la difformità da tutti i titoli edilizi rilasciati ed in particolare all'ultimo in ordine temporale ovvero Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA (nonché alle precedenti DIA-Denuncia inizio attività prot. 6330 del 28/02/2001 e alla DIA-Denuncia inizio attività - Prot n.233/2003 del 09/01/2003 per cui l'UTC ha inviato Diffida per opera da sottoporsi a Permesso di costruire). Dalla documentazione reperita e dal rilievo eseguito, infatti, emerge che il fabbricato alla particella 345 allo stato attuale ha dimensioni sia in pianta che in sezione diverse dallo stato ante-operam mentre differisce dallo stato di progetto del P.d.C. n. 5092/2003 per aspetti tecnologici e strutturali; **apparrebbe pertanto che il fabbricato in passato sia stato oggetto di lavori eseguiti senza titolo edilizio di demolizione della preesistenza e ricostruzione comunque in difformità dalla previsione di progetto del PUA.**

Inoltre, risulta un ulteriore ampliamento di circa 4,00 ml x 15 ml superficie lorda e circa 52 mq superficie utile per il quale è stata presentata istanza di Condonò prot. N. 19833, fascicolo 256/W, ai sensi della legge 326/2003 che non è stata ancora definita; ciò nonostante, nella zona oggetto di ampliamento risulta ad oggi anche una ulteriore modifica per diversa distribuzione degli ambienti avendo ricavato uffici e servizi igienici.

Il tutto come visibile dal confronto con le immagini di sotto riportate relative al titolo edilizio rilasciato ed alla Istanza di Condonò.

**N.B.** Per quanto emerso, il fabbricato appare realizzato in difformità ai titoli edilizi autorizzativi ed in violazione della normativa antisismica in zona sottoposta a vincolo sismico.

Considerando inoltre che il complesso è stato già oggetto di annullamento della Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 615 del 27/02/2001, con Determina n. 248 del 22/07/2003 per incongruenza della documentazione in atti con avvio delle procedure connesse.

Per quanto sopra considerato la regolarizzazione ex art. 34 bis e art. 36 del DPR 380/2001 come modificata dalla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come decreto salva casa 2024, appare probabilmente non attuabile così come non attuabile la finalizzazione della pratica di condono edilizio in essere.

Non si ritiene neanche possibile la regolarizzazione ai sensi dall'art. 40 comma 6°, del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si procede si sono formate in data posteriore a quelle stabilite dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (In vigore dal 2 ottobre 2003).

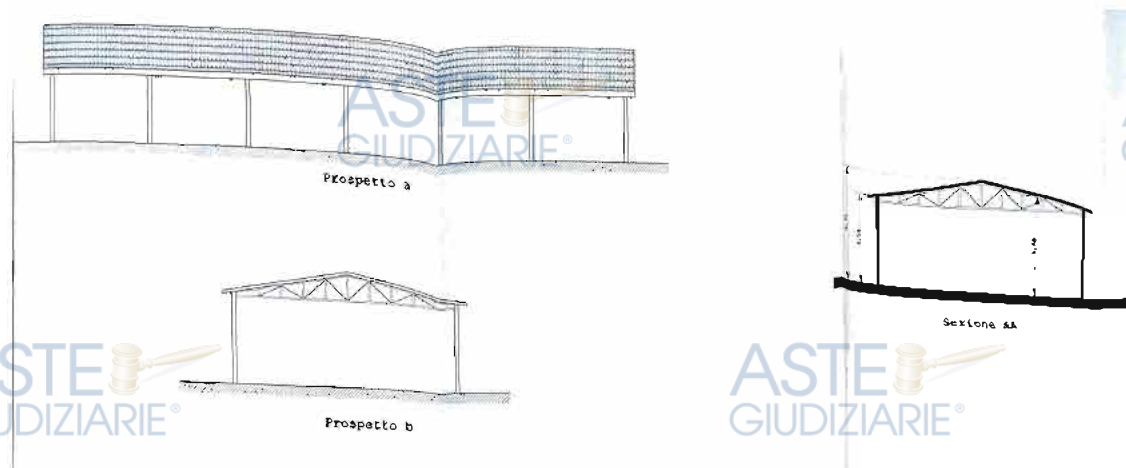
**N.B.2** Quanto sinora riferito rende ad oggi non acquisibili i necessari certificati di agibilità.

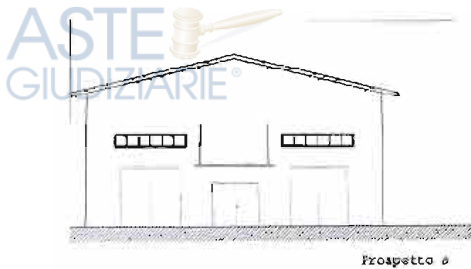
**N.B.3** Sebbene gli immobili possano essere trasferiti nell'ambito del procedimento esecutivo, in quanto non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, deve evidenziarsi che le medesime clausole di nullità opereranno sulla eventuale successiva commerciabilità del bene.

**N.B.4** Giova ricordare che le porzioni immobiliari abusive, sia del nucleo originario che dell'ampliamento, sono assoggettabili alle procedure di cui all'art. 31 del DPR 380/2001, da attivarsi a cura del Comune di Palombara Sabina, alla cui lettura si rimanda.

Ai fini della stima le porzioni immobiliari ad oggi non regolari e non regolarizzabili saranno valutate in funzione del vantaggio economico dato dall'uso delle stesse fino alla demolizione o fino al termine della loro funzionalità.

**Permesso di costruire n. 5092 del 23/10/2003 previsti dal PUA – allegato grafico tav.4 stralcio**

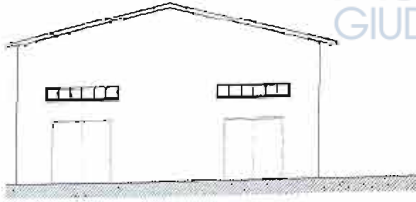




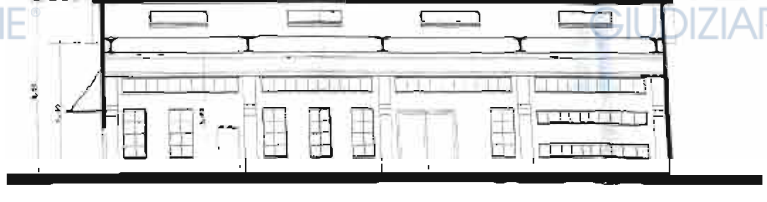
Prospetto a



Prospetti b, d

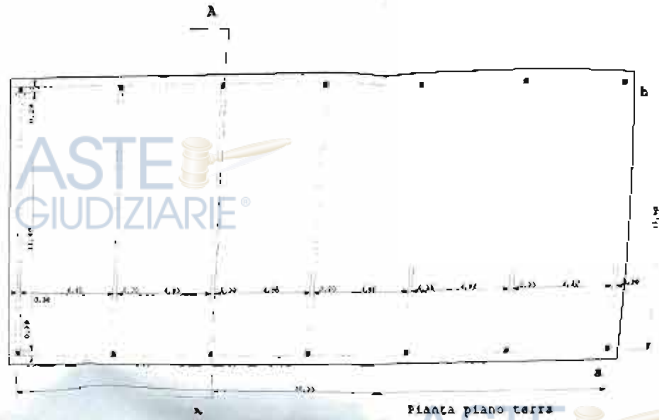


Prospetto c



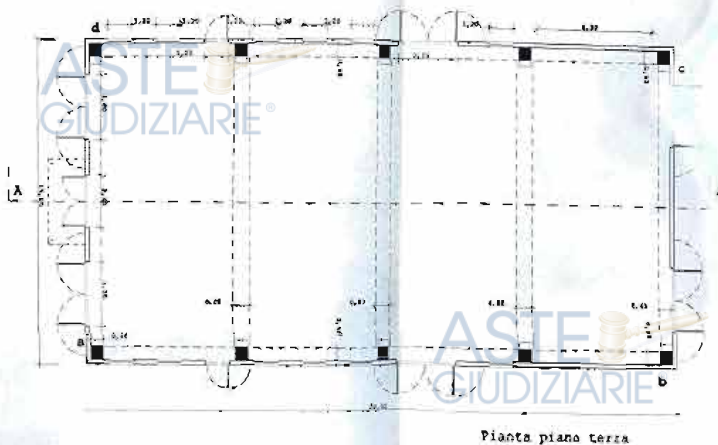
Sezione AA

STATO DI FATTO - Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100



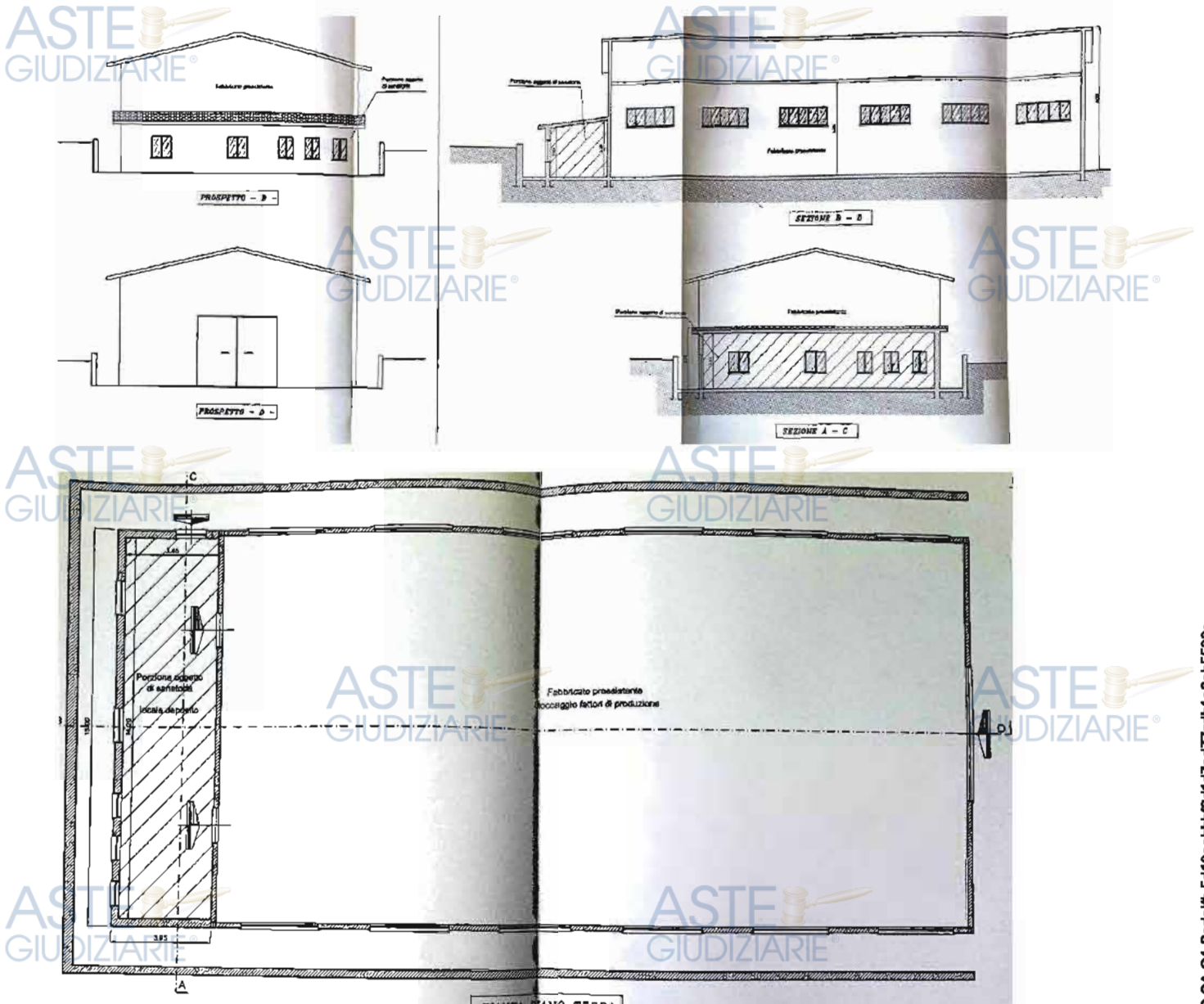
Pianta piano terra

STATO DI PROGETTO - Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100

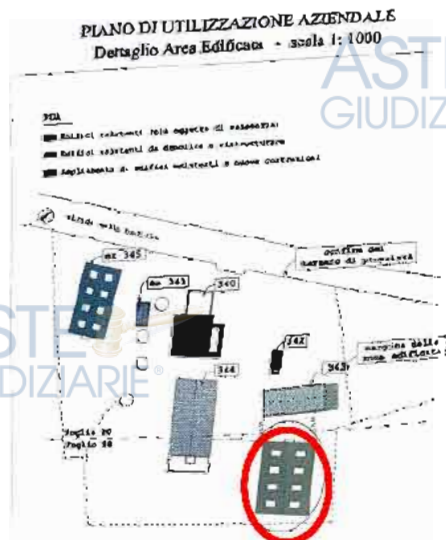


Pianta piano terza

Istanza di Condono prot. N. 19833 del 30/07/2004 - allegato grafico stralcio



Per completezza si evidenzia che non è stato mai realizzato il nuovo edificio previsto dal PUA e di seguito evidenziato

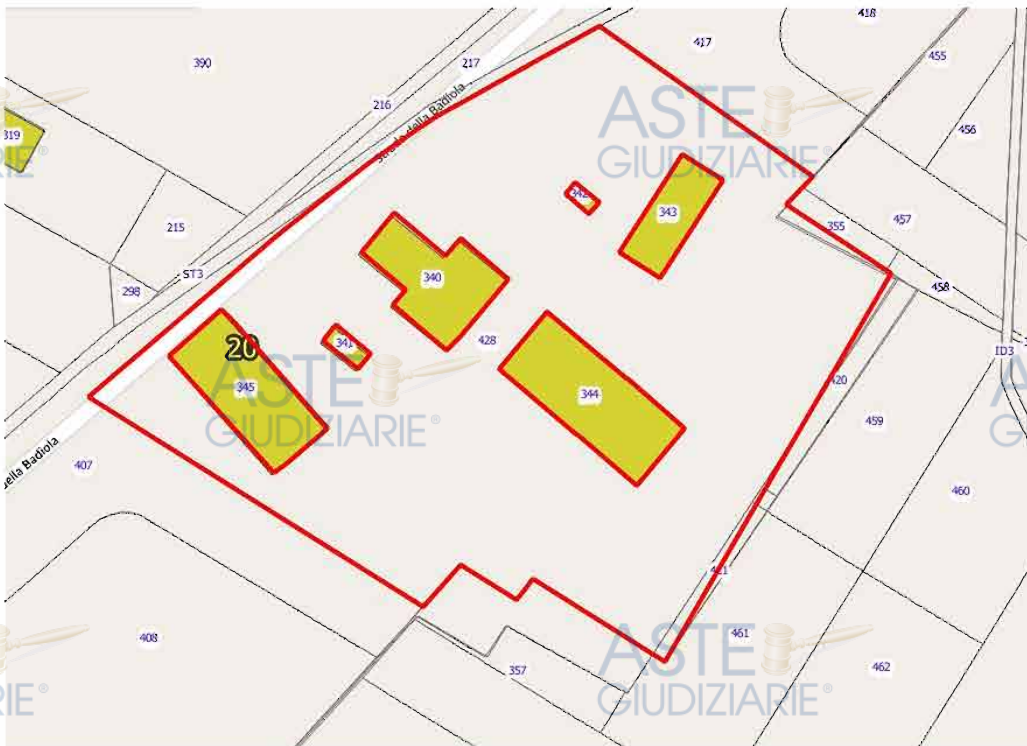


I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.:

aree del Sistema del Paesaggio Naturale di Continuità definito ai sensi dell'art. 23 del PTPR



- nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area non ricade tra quelle sottoposte a vincoli delle NTA del PTPR.



Il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Palombara Sabina attesta che l'area ricade in zona D-Industria della Variante al Prg approvato con DGR n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul BURL n.102 supplemento 1 del 22/12/2016; alla tav.14 adeguata alla DGR l'area viene rappresentata come segue:

Certificato N. 11263

del 21/05/2024

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata da: CECI Giampiero, prot. 12471 del 08/05/2024;
- Vista l'allegata planimetria a corredo della domanda;
- Visto l'articolo 18 della Legge 28/2/85, n. 47;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art. 107;
- Visti gli atti d'Ufficio e salvo tolleranza grafica nella sovrapposizione del catastale sugli elaborati di P.R.G.;

### SI CERTIFICA

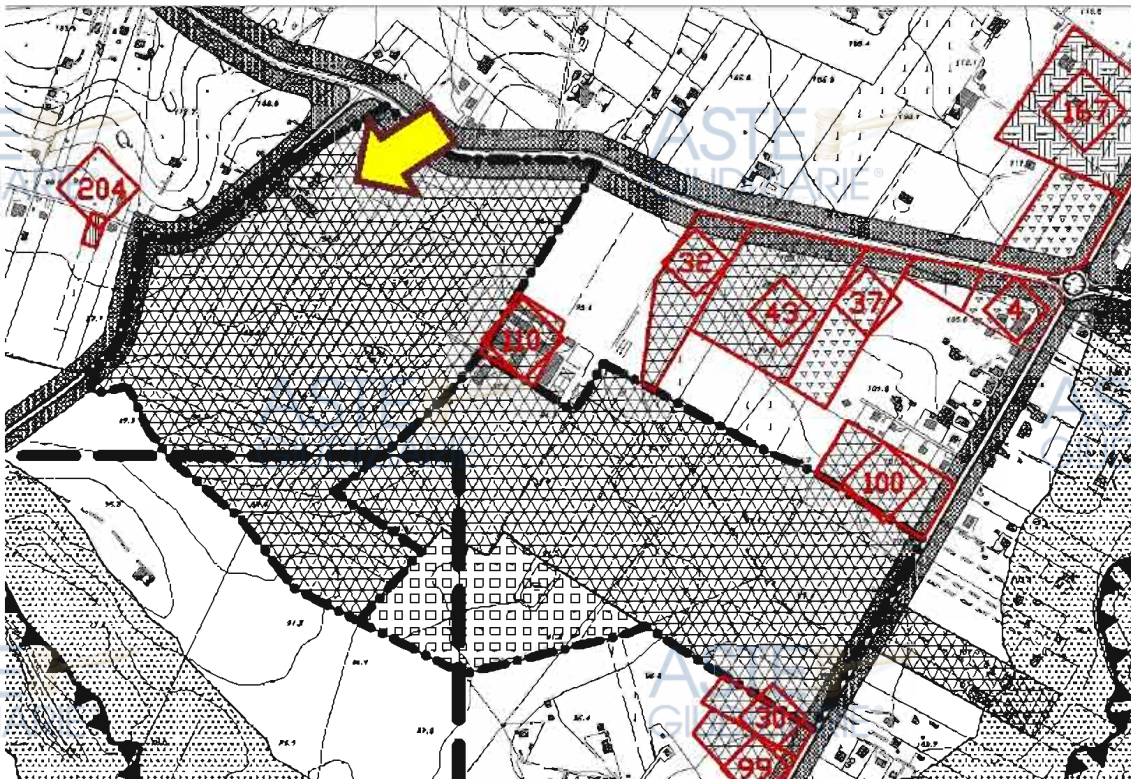
che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 20 p.lle n. 340, 341, 342, 343, 344, 345 in loc. Fonte dello Spino risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

#### A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016

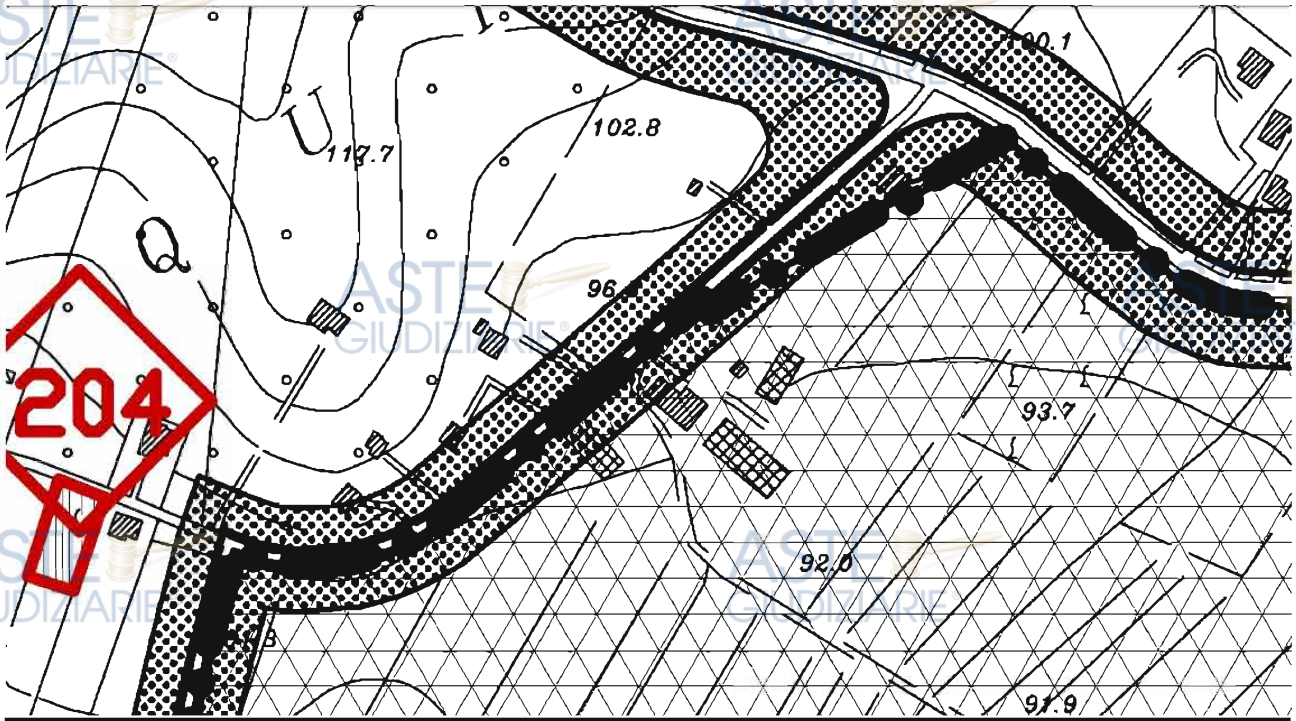
#### B) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Zona "D" (Industria).

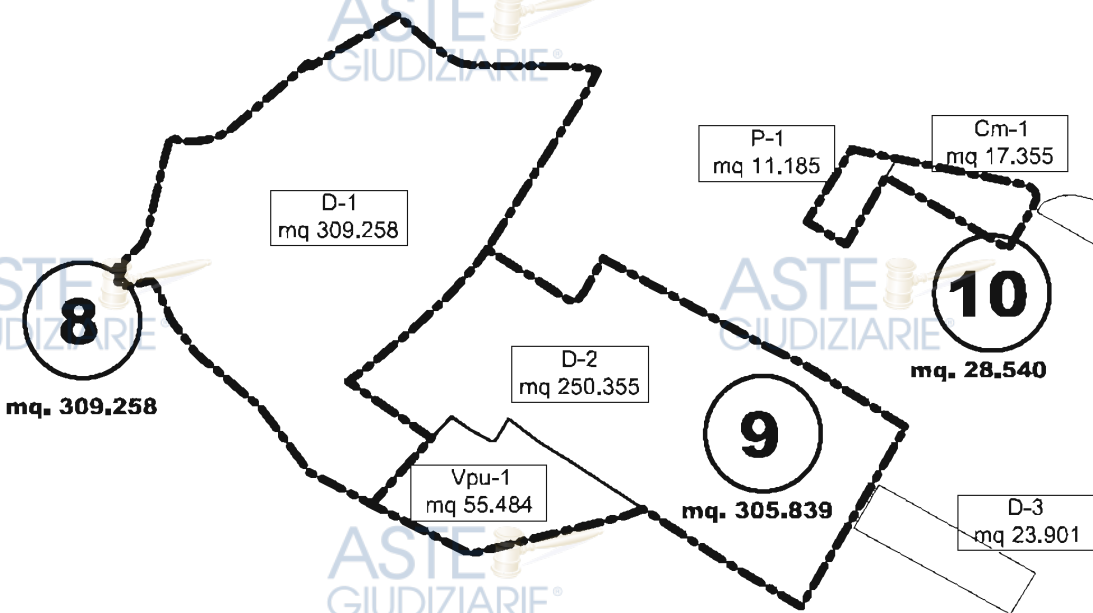


Variante al Prg approvato con DGR n. 757 del 13/12/2016 - tav.14 adeguata alla DGR – confine del comparto

51 di 65



Variante al Prg approvato con DGR n. 757 del 13/12/2016-tav.14 adeguata DGR -Ingrandimento part. 340-345



Variante al Prg approvato con DGR n. 757 del 13/12/2016-tav.15 comparto 8

Nel precedente piano regolatore generale-PRG la zona ricadeva in zona E1- attività agricole.

**Per i fabbricati al Foglio 20 Particelle 340-341-342-343-344 sub 502 e Particella 344 sub 2**

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

**METODO****COMPARATIVO****DIRETTO**

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

**METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

Si prenderanno in considerazione i seguenti parametri:

$i$  = tasso di capitalizzazione del 4,0%; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%).

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2023) -  
Settore Nord est PALOMBARA SABINA – C75:

Locali comm.li, Artig.li, Terz.ri I fascia- Compravendita =1100 €/mq - Locazione 5,70 €/mq mese

Locali comm.li, Artig.li, Terz.ri II fascia-Compravendita =800 €/mq -Locazione 3,80 €/mq mese

Abitazioni di I fascia- Compravendita =950 €/mq - Locazione 3,40 €/mq mese,

II fascia- Compravendita =800 €/mq - Locazione 2,70 €/mq mese;

- **Valori OMI -Agenzia delle Entrate -2° semestre 2023** - Zona: Fascia/zona: Suburbana  
ESPANSIONE/CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE/CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO - Codice  
zona: E3 - Microzona: 1

Provincia: ROMA - Comune: PALOMBARA SABINA Tipologia prevalente: Abitazioni civili -  
Destinazione: Residenziale

Capannoni tipici -Valore di mercato= 500- 700 €/mq- Valori locazione 2,8 – 4,0 €/mq mese

Abitazioni di tipo economico -Valore di mercato= 850-1200 €/mq-

Valori locazione 3,5-5,0 €/mq mese

Uffici n.q.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

## LOTTO UNICO - ESITO DELLA STIMA

Si procede stimando il complesso produttivo in lotto unico. Ai fini estimativi si rilevano i buoni caratteri posizionali per la prossimità alla viabilità nonché l'inserimento in contesto produttivo di interesse. Di contro l'ampia estensione delle superfici coperte e l'assenza di agibilità e di certificazioni comprovanti l'idoneità dei impianti presenti.

Per quanto sopra considerato si ritiene congruo applicare i seguenti valori unitari:

per i capannoni/deposito/artigianali- 700,00€/mq compravendita - 3,80€/mq/mese locazione

per l'abitazione - 800 €/mq compravendita- 3,20 €/mq mese locazione

per il fabbricato a uffici -900 €/mq compravendita- 5,00 €/mq mese locazione

Le superfici lorde commerciale/vendibili- SLV sono state calcolate nel paragrafo relativo alla consistenza a cui si rimanda.



VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

**Valore ordinario**  $V_{0 \text{ Part } 340} = \text{SLV} * \text{valore unitario} = 900,00\text{€}/\text{mq} \times 578\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 520.200,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Canone mensile anticipato CM = SLV\* valore unitario = 5,00 €/mq x 578mq = € 2.890,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 2.890,00 \*(1-0.35) = € 20.808,00

**Valore ordinario**  $V_{\text{CR Part } 340} = \text{€ } 20.808,00 / 0,04 = \underline{\underline{\text{€ } 520.200,00}}$

I valori sopra determinati coincidono pertanto si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare come segue:  $V_{\text{Part } 340} = \underline{\underline{\text{€ } 520.200,00}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 520.200,00) = € 52.020,00

**V ridotto**  $\text{Part } 340 = \text{€ } 520.200,00 - \text{€ } 52.020,00 = \underline{\underline{\text{€ } 468.180,00}}$

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dal suddetto valore bisogna detrarre i costi per la pratica edilizia ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001, i costi di ripristino dell'ampliamento del piano 1, i costi per l'accatastamento in conformità all'uso attuale; infine, i costi per le pratiche di Agibilità del fabbricato; tali costi vengono in prima istanza quantificati come segue:

Costi professionali per pratica di sanatoria ex art. 36/37 DPR 380/2001	<b>€ 2.500,00</b>
Costi di istruttoria e sanzioni (da definirsi meglio al momento della pratica)	<b>€ 1.500,00</b>
Opere edili di ripristino dell'ampliamento del piano 1	<b>€ 8.000,00</b>
Nuovo accatastamento con procedura docfa	<b>€ 1.000,00</b>
Verifiche per agibilità e Messa a norma impianti	<b>€ 15.000,00</b>
Costi professionali per agibilità+costi di segreteria e istruttoria	<b>€ 3.500,00</b>
<b>TOT.</b>	<b>€ 31.500,00</b>

$V_{\text{m Part } 340} = V \text{ ridotto} - \text{oneri} = \text{€ } 468.180,00 - \text{€ } 31.500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 436.700,00}}$  (arrotondato)

## VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

**Valore ordinario**  $V_{0 \text{ Part } 341} = \text{SLV} * \text{valore unitario} = 900,00\text{€}/\text{mq} \times 6 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 5.400,00}}$

## VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Canone mensile anticipato CM = SLV\* valore unitario = 5,00 €/mq x 6 mq = € 30,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile =  $12 * \text{€ } 30,00 * (1-0.35) = \text{€ } 216,00$

**Valore ordinario**  $V_{\text{CR Part } 341} = \text{€ } 216/0,04 = \underline{\underline{\text{€ } 5.400,00}}$

I valori sopra determinati coincidono pertanto si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare come segue:

**V<sub>Part 341</sub> = € 5.400,00**

## RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 5.400,00) = € 540,00

**V ridotto<sub>Part 341</sub> = € 5.400,00 - € 540,00 = € 4.860,00**

## ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dal suddetto valore non bisogna detrarre i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale in quanto l'immobile è conforme, pertanto, si avrà il Valore di mercato pari a:

**V<sub>m Part 341</sub> = € 4.900,00 (arrotondato)**

## VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

**Valore ordinario**  $V_{0 \text{ Part } 342} = \text{SLV} * \text{valore unitario} = 900,00\text{€}/\text{mq} \times 5,00 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 4.500,00}}$

## VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Canone mensile anticipato CM = SLV\* valore unitario = 5,00 €/mq x 5,00 mq = € 25,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile =  $12 * € 25,00 * (1-0,35) = € 180,00$

**Valore ordinario**  $V_{CR Part 342} = € 180,00 / 0,04 = € 4.500,00$

I valori sopra determinati coincidono pertanto si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare come segue:

**V**  $V_{Part 342} = € 4.500,00$

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.**

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato =  $10\% (€ 4.500,00) = € 450,00$

**V ridotto**  $V_{Part 342} = € 4.500,00 - € 450,00 = € 4.050,00$

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Dal suddetto valore bisogna detrarre i costi per la pratica edilizia ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001; tali costi vengono in prima istanza quantificati come segue ma saranno da definirsi precisamente al momento della pratica:

Costi professionali per pratica di sanatoria ex art. 36/37 DPR 380/2001	<b>€ 1.000,00</b>
Costi di istruttoria e sanzioni (da definirsi meglio al momento della pratica)	<b>€ 1.000,00</b>
<b>TOT.</b>	<b>€ 2.000,00</b>

$V_m Part 342 = V \text{ ridotto} - \text{oneri} = € 4.050,00 - € 2.000,00 = € 2.050,00$

**EDIFICIO AL FOGLIO 20 - PARTICELLA 343 - SUB 502**

**VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO**

**Valore ordinario**  $V_{O Part 343} = SLV * \text{valore unitario} = 700,00 €/mq \times 372,00 mq = € 260.400,00$

**VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Canone mensile anticipato  $CM = SLV * \text{valore unitario} = 3,80 €/mq \times 372 mq = € 1.413,60$

Bf = beneficio fondiario dell'immobile =  $12 * € 1.413,60 * (1-0.35) = € 10.177,92$

**Valore ordinario**  $V_{oCR \text{ Part } 343} = € 10.177,92 / 0,04 = € 254.448,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V_{\text{part } 343} = V_o + V_{oCR} / 2 = (€ 260.400,00 + € 254.448,00) / 2 = € 257.400,00$

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.**

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato =  $10\% (€ 257.400,00) = € 25.740,00$

**V ridotto**  $\text{Part } 343 = € 257.400,00 - € 25.740,00 = € 231.660,00$

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Dal suddetto valore bisogna detrarre i costi per la pratica edilizia ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001; i costi per i lavori di completamento della porzione in ampliamento, i costi per l'accatastamento in conformità all'uso attuale; infine, i costi per le pratiche di Agibilità del fabbricato; tali costi vengono in prima istanza quantificati come segue ma saranno da definirsi precisamente al momento della pratica:

Costi professionali per pratica di sanatoria ex art. 36/37 DPR 380/2001 e di completamento	€ 2.500,00
Costi di istruttoria e sanzioni (da definirsi meglio al momento della pratica)	€ 1.500,00
Opere edili di completamento	€ 30.000,00
Completamento impianti	€ 4.000,00
Nuovo accatastamento con procedura docfa	€ 1.000,00
Costi professionali per agibilità+costi di segreteria e istruttoria	€ 3.500,00
<b>TOT.</b>	<b>€ 42.500,00</b>

$M_{\text{Part } 343} = V_{\text{ridotto}} - \text{oneri} = € 231.660,00 - € 42.500,00 = € 189.200,00$



VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO - Part 344 sub 502

**Valore ordinario**  $V_{O \text{ Part 344 sub 502}} = SLV * \text{valore unitario} = 700,00\text{€}/\text{mq} \times 629 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 440.300,00}}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Part 344 sub 502

Canone mensile anticipato CM = SLV\* valore unitario = 3,80 €/mq x 629 mq = € 2.390,20

B = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 2.390,20 \*(1-0.35) = € 17.209,44

**Valore ordinario**  $V_{O \text{ CR Part 343}} = \text{€ } 17.209,44 / 0,04 = \underline{\underline{\text{€ } 430.236,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V_{\text{part 344 sub 502}} = V_{O} + V_{O \text{ CR}} / 2 = (\text{€ } 440.300,00 + \text{€ } 430.236,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 435.300,00}}$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI Part 344 sub 502

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 435.300,00) = € 43.530,00

**V ridotto**  $\text{Part 344 sub 502} = \text{€ } 435.300,00 - \text{€ } 43.530,00 = \underline{\underline{\text{€ } 391.770,00}}$

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO - Part 344 sub 2

**Valore ordinario**  $V_{O \text{ Part 344 sub 2}} = SLV * \text{valore unitario} = 800,00\text{€}/\text{mq} \times 116 \text{ mq} = \text{€ } 92.800,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Part 344 sub 2

Canone mensile anticipato CM = SLV\* valore unitario = 3,20 €/mq x 116 mq = € 371,20

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 371,20 \*(1-0.35) = € 2.672,64

**Valore ordinario**  $V_{O \text{ CR Part 344}} = \text{€ } 2.672,64 / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ } 89.088,00}}$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$V_{\text{part 344 sub 2}} = V_{O} + V_{O \text{ CR}} / 2 = (\text{€ } 89.088,00 + \text{€ } 92.800,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 90.944,00}}$



**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI Part 344 sub 502**

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 90.944,00) = € 9.094,40

**V ridotto** Part 344 sub2 = € 90.944,00 - € 9.094,40 = **€ 81.800,00** (arrotondato)

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE Part 344**

Dal suddetto valore bisogna detrarre i costi per la pratica edilizia ex art. 36/37 del D.P.R. 380/2001; i costi per Opere edili di ristrutturazione e messa in sicurezza della copertura, il nuovo accatastamento in conformità al titolo edilizio; infine, i costi per le pratiche di Agibilità del fabbricato compresa la messa a norma degli impianti; tali costi vengono in prima istanza quantificati come segue ma saranno da definirsi precisamente al momento della pratica:

Costi professionali per pratica di sanatoria ex art. 36/37 DPR 380/2001	€ 2.500,00
Costi di istruttoria e sanzioni (da definirsi meglio al momento della pratica)	€ 1.500,00
Opere edili di ristrutturazione e messa in sicurezza della copertura	€ 20.000,00
Messa a norma impianti	€ 3.000,00
Nuovo accatastamento con procedura docfa	€ 1.000,00
Costi professionali per agibilità+costi di segreteria e istruttoria	€ 3.500,00
<b>TOT</b>	<b>€ 31.500,00</b>

**Vm Part 344 = V ridotto - oneri = € 391.770,00 + € 81.800,00 - € 31.500,00 = € 442.100,00**

**EDIFICIO AL FOGLIO 20 - PARTICELLA 345 - SUB 502**

**ESITO DELLA STIMA: *Opzione immobile difforme dai titoli edilizi***

In considerazione del fatto che il fabbricato risulterebbe difforme dai titoli edilizi ed allo stato non regolarizzabile, si ritiene appropriato valutare il solo vantaggio economico dato dall'uso dello stesso fino alla demolizione ai sensi dell'Art. 31 del DPR 380/2001 o fino al termine della sua funzionalità.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

Crim è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

Rab è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;

Rcom è il canone che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile;

i è il saggio di sconto;

m è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del comune, espresso in anni;

n è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;

t è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

I due termini  $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n}$  e  $\frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$  esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione. Quando la durata residua della funzionalità del bene è uguale o superiore alla sua disponibilità n è uguale a t nella formula sopra riportata.

Per il termine *Rab*, ossia il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se regolare, si prenderanno in considerazione le quotazioni immobiliari già riportate e meglio in allegato.

Per il termine *Rcom*, ossia il canone da corrispondere al Comune in caso di acquisizione al patrimonio indisponibile, si prenderà in considerazione il termine *Rab* dimezzato.

Il tempo di acquisizione al patrimonio indisponibile *m'* viene stimato in 15 anni.

Per il termine *Crim*, ossia il costo della demolizione, si considera il costo parametrico basso pari a 80€/mq (tra i valori variabili rilevabili sul mercato per immobili assimilabili da 400 €/mq a 80 €/mq).

Il tempo *t* di disponibilità dell'immobile fino alla demolizione è assunto pari a 15 anni.

La durata residua della funzionalità dell'immobile senza manutenzione straordinaria *n* è stimata in 25 anni, pertanto, se *n*>*t* allora *n*=*t* ovvero *n*=15

Per il saggio di interesse legale si fa riferimento a quanto pubblicato in Gazzetta ufficiale n. 297 del 29/11/2023, riportata di sotto in stralcio:

DECRETO 29 novembre 2023

Determinazione del saggio degli interessi legali. (23A06669)

(GU n.288 del 11-12-2023)

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE

Visto l'art. 2, comma 185, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, recante «Misure di razionalizzazione della finanza pubblica», che, nel fissare al 5 per cento il saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284, primo comma, del codice civile, prevede che il Ministro dell'economia e delle finanze può modificare detta misura sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno;

Visto il proprio decreto 13 dicembre 2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 2021, n. 292, con il quale la misura del saggio degli interessi legali è stata fissata al 5 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2023;

Visto il decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, concernente il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;

Tenuto conto del rendimento medio annuo lordo dei predetti titoli di Stato e del tasso d'inflazione annuo registrato;

Ravvisata l'esigenza, sussistendone i presupposti, di modificare l'attuale saggio degli interessi;

Decreta:

Art. 1

La misura del saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del codice civile è fissata al 2,50 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2024.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 29 novembre 2023

Il Ministro: Giorgetti

**Considerati i caratteri posizionali, la qualità edilizia generale il buono stato conservativo, l'assetto tipologico logico, ed il contratto di locazione in essere si è ritenuto congruo un valore unitario di 4,00 €/mq/ mese da pagarsi come canone di locazione.**

**Considerata poi la superficie lorda vendibile/utilizzabile pari a 509 mq calcolata nel paragrafo precedente si avrà:**

$$\text{Rab} = 4,00 \text{ €/mq/ mese} \times 509 \text{ mq} \times 12 = 24.432,00 \text{ €}$$

$$\text{Rcom} = (4,00 \text{ €/mq/ mese} \times 509 \text{ mq} \times 12) / 2 = 12.216,00 \text{ €}$$

$$\text{Crim} = 509 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = 40.720,00 \text{ €}$$

$$i = 2,50\%$$

$$m = 12 \text{ anni}$$

$$n = 20 \text{ anni (Stimata in 25 anni, pertanto, se } n > t \text{ allora } n = t)$$

$$t = 20 \text{ anni}$$



$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{\sum R_{com}}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

Così procedendo si ottiene il seguente valore immobiliare

$$V = 298.202,79 \text{ €} - 80.209,92 \text{ €} - 24.850,23 \text{ €} = \mathbf{193.140,00 \text{ €}} \text{ (arrotondato)}$$

**In totale per il lotto unico pertanto si avrà:**

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
Edificio al Foglio 20 - Particella 340 - sub 502	€ 436.700,00
Edificio al Foglio 20 - Particella 341 - sub 502	€ 4.900,00
Edificio al Foglio 20 - Particella 342 - sub 502	€ 2.050,00
Edificio al Foglio 20 - Particella 343 - sub 502	€ 189.200,00
Edificio al Foglio 20 - Particella 344 - sub 502 - sub 2	€ 442.100,00
Edificio al Foglio 20 - Particella 345 - sub 502	€ 193.142,64
<b>Tot -arrotondata</b>	<b>€ 1.268.000,00</b>

### **COSTITUZIONE DI SERVITÙ SU TERRENO IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PALOMBARA SABINA AL FOGLIO 20 PARTICELLA 428**

**Per quanto sopra esposto si evidenzia la necessità di costituire una servitù perpetua di accesso dalla via della Badiola pere passaggio pedonale e carrabile, per la sosta e movimentazione degli automezzi, per lo stazionamento delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività produttive compresi i mezzi necessari per eventuali lavori edili sugli edifici stessi. La servitù è riferita inoltre al passaggio degli impianti a rete sottoservizi a servizio dei fabbricati e per gestione e manutenzione degli stessi dislocati sul terreno alla particella 428 del Foglio 20.**

**Per la costituenda servitù di passaggio dalla pubblica viabilità possono ritenersi idonei i cancelli già esistenti, tanto per l'accesso pedonale quanto per quello carrabile. Accessi che possono garantire la raggiungibilità tanto dei fabbricati staggiti quanto della residua proprietà della parte esecutata.**

**Servitù a carico di parte (35% - Attuale viabilità e spazi comuni) del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Codice: G293) Provincia di ROMA al Foglio 20 Particella 428 di superficie pari a 11.245 mq.**

**Servitù in favore dei beni immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Codice: G293) Provincia di ROMA al Foglio 20 Particella 340 sub 502, Particella 341 sub 502, Particella 342 sub 502, Particella 343 sub 502, Particella 344 sub 502 e sub 2, Particella 345 sub 502.**

Il tutto meglio come identificato con apposito elaborato su base catastale che segue.



Il costo per la costituzione della servitù sopra descritta si ritiene possa ammontare al valore agricolo del terreno ottenuto moltiplicando il valore medio unitario di 4,00€/mq per la superficie netta asservibile di 7.309,25 mq (calcolata sottraendo all'intera estensione la quota del 35% che mantiene capacità edificatoria in capo alla proprietà).

Valore del terreno Foglio 20 Part 428 per servitù perpetua=4,00€/mq x 7.309,25 mq = 29.237,00€

Tali costi a carico degli aggiudicatari saranno detratti dal valore degli immobili in oggetto di vendita come segue:

Valore del lotto unico € 1.268.000,00 - Valore del terreno Foglio 20 Part 428 per servitù perpetua €  
29.237,00 = € 1.238.763,00

**Prezzo base d'asta: € 1.239.000,00**

