

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 13/10/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com), PEC [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it), Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T (Coord. Geografiche: 42.07123 - 12.75786)

L'immobile è ubicato in zona suburbana agricola del Comune di Palombara Sabina in un fabbricato di due piani fuori terra e seminterrato composto da 4 appartamenti e due magazzini, con accesso carrabile da Strada dei Ferrari, 17. Il luogo si trova a circa 900 metri dal centro cittadino percorribile in 5 minuti di automobile e una ventina di minuti a piedi.

In funzione dell'orografia del terreno e la conformazione dei luoghi la posizione dell'edificio praticamente risulta in piena campagna pur essendo vicino al centro urbano e godendo dall'appartamento di un notevole e gradevole panorama sui colli intorno.

L'appartamento è posto al piano terra rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo (da un lato privo di parapetto).

L'edificio è stato costruito tra gli anni settanta e completato prima del 1983, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni esterne e in ottime condizioni di uso e manutenzione al suo interno.

Dal piazzale esterno si accede nell'edificio da un androne/vano scale che serve i 4 appartamenti.

L'appartamento è ben rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, anche se è sito in una zona suburbana si può usufruire di tutti i servizi essenziali ed attività commerciali essendo vicino al paese.

In conclusione l'appartamento risulta panoramico, funzionale, con le rifiniture di qualità buone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare costituita dall'appartamento individuato con il Sub. 5 confina con vano scala, corte/area urbana sub 502 e corte/area urbana sub 503, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,56 mq	119,90 mq	1	119,90 mq	3,05 m	Terra-rialzato
Balcone scoperto	39,50 mq	39,50 mq	0,25	9,88 mq	3,05 m	
Terrazza	36,60 mq	36,60 mq	0,20	7,32 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,10 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 28/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6

Dal 28/06/2004 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5
Dal 12/09/2005 al 13/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 142, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 553,90 Piano T

La titolare catastale corrisponde con la proprietaria reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	142	5		A2	2	6,5	133 mq	553,9 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PATTI

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è composto da due piani fuori terra e uno seminterrato, è formato da 4 appartamenti e due magazzini al piano S1, il fabbricato costruito tra la fine degli anni settanta e inizio ottanta, nel suo insieme si presenta in buone condizioni, i prospetti sono intonacati, il fabbricato praticamente si presenta formato da sue corpi simmetrici con il corpo scale al centro. La parte a sinistra entrando dalla strada dei Ferrari è ristrutturata e ritinteggiata la parte dov'è posto il compendio pignorato è anch'esso rifinita, con intonaco civile grigio ma non risulta la pittura finale, comunque si presenta in condizioni abbastanza discrete a parte l'esigenza di un intervento di manutenzione da programmare per la riparazione di alcune zone dei frontalini dei balconi, i vani finestra sono rifiniti con stipiti e cornici in travertino.

L'appartamento al piano terra/rialzato dell'edificio di cui fa parte è composto da ingresso, soggiorno, corridoio,

cucina, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo.

L'accesso alla corte esterna del fabbricato avviene da un cancello carrabile posto su Strada dei Ferrari al numero civico 17. Dalla corte si accede nel vano scala per poi accedere nei vari appartamenti.

All'interno l'appartamento è ben rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono quelli originali in marmettoni in ottimo stato di conservazione, il bagno è da ristrutturare poiché è stato dichiarato che gli impianti presentano delle problematiche, in ottime condizioni è la cucina.

Le pareti sono ottimamente tinteggiate, pulite e di ottimo aspetto come pure i soffitti.

Le porte in legno color noce sono di buona qualità. Gli infissi esterni in discrete condizioni sono in alluminio bianco con doppio vetro, le persiane esterne di color marrone in alluminio.

All'interno dell'appartamento e nel sito complessivo non sono state riscontrate eventuali problematiche.

## PARTI COMUNI

Quali elementi in comune troviamo il vano scala e la corte esterna di accesso individuata con il subalterno 501 per accesso alla proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e tamponature di laterizio rifinite con intonaco, la copertura è realizzata con tetto a falde.

Gli interni dell'appartamento sono ottimamente rifiniti con pavimentazione in buono stato come pure i rivestimenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutata e famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1990 al 28/06/2004	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Rosati Valeria	14/12/1990	1602	437	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		ROMA 2	28/12/1990	49912	35229	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/06/2004 al 12/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Barachini Anna	28/06/2005	25292	4922	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		ROMA 2	30/06/2004	35704	21899	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 12/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Barachini Anna	12/09/2005	28969	5374	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		ROMA 2	13/09/2005	60274	35700	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/09/2005  
Reg. gen. 60275 - Reg. part. 17087  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio Barachini Anna  
Data: 12/09/2005  
N° repertorio: 28970  
N° raccolta: 5375
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ai Sensi Art 77 Dpr 602/73 E D.Lgs 46/99 17/09/08  
Iscritto a Roma 2 il 13/10/2008  
Reg. gen. 60739 - Reg. part. 12994  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.300,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.650,00  
Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A.  
N° repertorio: 267839
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale Firenze 17/6/2010 rep.8549  
Iscritto a Roma 2 il 23/12/2010  
Reg. gen. 73360 - Reg. part. 17196  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.755,64  
Rogante: Tribunale Civile Firenze  
Data: 17/06/2010  
N° repertorio: 8549
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
Reg. gen. 34949 - Reg. part. 4953  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.726,10  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 20/01/2011

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 2 il 23/07/2010

Reg. gen. 45878 - Reg. part. 26434

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 2 il 19/02/2024

Reg. gen. 8528 - Reg. part. 6349

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Palombara Sabina è attualmente integrato e modificato da una Variante al PRG, che è lo strumento urbanistico principale in vigore, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 30/12/2004 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.757 del 13/12/2016. Le Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 12/11/2019.

Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto in zona di P.R.G. zona omogenea "E", sottozona "E1".

Per le Zona E, Zona agricola all'articolo 14 delle N.T.A. vale la disciplina prevista dal Titolo IV della L.R. 38/99 s.m.i.

Per gli edifici esistenti è ammesso, come previsto art. 55 della L.R. n. 38/99 l'aumento del 10% delle superfici utili esistenti. Sono ammessi su edifici esistenti lavori di demolizione e ristrutturazione come previsto dalla circolare del Ministero delle infrastrutture DPR 380/2001.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente è stato edificato a seguito della concessione edilizia n. 1029 del 6/6/1973, successiva variante n.1349 del 24/1/1975. Per lo stato attuale dell'edificio è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 107 del 01/02/1992, ai sensi della Legge n. 47/1985. In data 01/07/1992 fu presentata al Comune di Palombara Sabina istanza per il rilascio del certificato di abitabilità.

Rispetto al progetto assentito con la suddetta concessione edilizia in sanatoria, sono state riscontrate lievi difformità interne, riconducibili esclusivamente a una diversa disposizione dei tramezzi, fermo restando il mantenimento della medesima distribuzione funzionale degli spazi interni.

Pertanto per regolarizzare tali difformità interne deve essere presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale una

CILA in sanatoria per opere interne con la rappresentazione di un elaborato grafico in riferimento allo stato attuale dell'appartamento, inoltre dovrà essere aggiornata la planimetria catastale con pratica docfa. Per tali attività ai fini della regolarità urbanistica, verranno stimati i costi da detrarre dalla stima finale del bene immobile, quantificati forfettariamente in €2.200,00 comprensivo dell'attività tecnico professionale, sanzione ordinaria Cila in sanatoria di €1.000, oneri urbanistici e catastali.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

#### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato

immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Palombara Sabina, nella zona sub-urbana di riferimento a pochi minuti dal centro abitato.

Nella stima è stato considerato anche la disponibilità del terreno intorno all'edificio e la varie variabili positive e negative.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T  
L'immobile è ubicato in zona suburbana agricola del Comune di Palombara Sabina in un fabbricato di due piani fuori terra e seminterrato composto da 4 appartamenti e due magazzini, con accesso carrabile da Strada dei Ferrari, 17. Il luogo si trova a circa 900 metri dal centro cittadino percorribile in 5 minuti di automobile e una ventina di minuti a piedi. In funzione dell'orografia del terreno e la conformazione dei luoghi la posizione dell'edificio praticamente risulta in piena campagna pur essendo vicino al centro urbano e godendo dall'appartamento di un notevole e gradevole panorama sui colli intorno. L'appartamento è posto al piano terra rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo (da un lato privo di parapetto). L'edificio è stato costruito tra gli anni settanta e completato prima del 1983, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni esterne e in ottime condizioni di uso e manutenzione al suo interno. Dal piazzale esterno si accede nell'edificio da un androne/vano scale che serve i 4 appartamenti. L'appartamento è ben rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, anche se è sito in una zona suburbana si può usufruire di tutti i servizi essenziali ed attività commerciali essendo vicino al paese. In conclusione l'appartamento risulta panoramico, funzionale, con le rifiniture di qualità buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 142, Sub. 5, Categoria A2.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 172.746,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T	137,10 mq	1.260,00 €/mq	€ 172.746,00	100,00%	€ 172.746,00
				Valore di stima:	€ 172.746,00

Valore di stima: € 172.746,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Cila e planimetria catastale	2.200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura	10,00	%
arrotondamento	271,00	€

**Valore finale di stima: € 153.000,00**

L'appartamento risulta gradevolmente posizionato in zona suburbana, rispetto all'ambiente circostante la zona è agricola, vicino al centro urbano per cui i servizi essenziali e commerciali sono facilmente raggiungibili, in 5 minuti di auto o circa venti a piedi, l'unico inconveniente è la strada dei Ferrari che risulta abbastanza scoscesa, In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia media in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona analizzata, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media di mercato che oscilla da un valore minimo di €. 950,00 ad un massimo di €.1.480,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  $(€.950+1480)/2 = €.2430/2 = €. 1.215,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 137,10

valore di riferimento determinato €. 1.215,00 al mq.

coefficiente di vetustà C1=0,95 stato discreto (prevedere manutenzione frontolini)

coefficiente di panoramicità C2=1,07 vista panoramica ottima

coefficiente di luminosità C3=1,02

coefficiente di conservazione/manutenzione C4=1,00

si ottiene il coefficiente da applicare  $(0,95 \times 1,07 \times 1,02 \times 1,00) = 1,0368$

valore di riferimento al mq. aggiornato €. 1215,00 x 1,0368 = €. 1.259,75 arr. 1.260,00

Valore determinato: mq.113,70x1.260,00€/mq.= €.172.739,70

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per la presentazione di Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali stimati in €. 2.200,00;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giamberduca Agostino

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
  - ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaFg49-Part142-Sub5
  - ✓ Planimetrie catastali - All.004-PlanimetriaCatastale
  - ✓ Planimetrie catastali - All.005-ElabPlanimetrico-ElencoSubPart142
- ✓ Atto di provenienza - All.006-Atto di Provenienza
- ✓ Concessione edilizia - All.007-VarianteConcEd1349-75
- ✓ Concessione edilizia - All.008-ConcEdSanatoria&Progetto
- ✓ Altri allegati - All.009-DomandaAbitabilità

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T  
L'immobile è ubicato in zona suburbana agricola del Comune di Palombara Sabina in un fabbricato di due piani fuori terra e seminterrato composto da 4 appartamenti e due magazzini, con accesso carrabile da Strada dei Ferrari, 17. Il luogo si trova a circa 900 metri dal centro cittadino percorribile in 5 minuti di automobile e una ventina di minuti a piedi. In funzione dell'orografia del terreno e la conformazione dei luoghi la posizione dell'edificio praticamente risulta in piena campagna pur essendo vicino al centro urbano e godendo dall'appartamento di un notevole e gradevole panorama sui colli intorno. L'appartamento è posto al piano terra rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo (da un lato privo di parapetto). L'edificio è stato costruito tra gli anni settanta e completato prima del 1983, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni esterne e in ottime condizioni di uso e manutenzione al suo interno. Dal piazzale esterno si accede nell'edificio da un androne/vano scale che serve i 4 appartamenti. L'appartamento è ben rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, anche se è sito in una zona suburbana si può usufruire di tutti i servizi essenziali ed attività commerciali essendo vicino al paese. In conclusione l'appartamento risulta panoramico, funzionale, con le rifiniture di qualità buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 142, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale (PRG) di Palombara Sabina è attualmente integrato e modificato da una Variante al PRG, che è lo strumento urbanistico principale in vigore, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.85 del 30/12/2004 approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.757 del 13/12/2016. Le Norme Tecniche di Attuazione sono state aggiornate con delibera del Consiglio Comunale n.57 del 12/11/2019. Gli strumenti urbanistici vigenti individuano l'immobile in oggetto in zona di P.R.G. zona omogenea "E", sottozona "E1". Per le Zona E, Zona agricola all'articolo 14 delle N.T.A. vale la disciplina prevista dal Titolo IV della L.R. 38/99 s.m.i. Per gli edifici esistenti è ammesso, come previsto art. 55 della L.R. n. 38/99 l'aumento del 10% delle superfici utili esistenti. Sono ammessi su edifici esistenti lavori di demolizione e ristrutturazione come previsto dalla circolare del Ministero delle infrastrutture DPR 380/2001.

**Prezzo base d'asta: € 153.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Palombara Sabina (RM) - Strada dei Ferrari, 17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 142, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	137,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'edificio di cui fa parte l'appartamento è composto da due piani fuori terra e uno seminterrato, è formato da 4 appartamenti e due magazzini al piano S1, il fabbricato costruito tra la fine degli anni settanta e inizio ottanta, nel suo insieme si presenta in buone condizioni, i prospetti sono intonacati, il fabbricato praticamente si presenta formato da due corpi simmetrici con il corpo scale al centro. La parte a sinistra entrando dalla strada dei Ferrari è ristrutturata e ritinteggiata la parte dov'è posto il compendio pignorato è anch'esso rifinita, con intonaco civile grigio ma non risulta la pittura finale, comunque si presenta in condizioni abbastanza discrete a parte l'esigenza di un intervento di manutenzione da programmare per la riparazione di alcune zone dei frontalini dei balconi, i vani finestra sono rifiniti con stipiti e cornici in travertino. L'appartamento al piano terra/rialzato dell'edificio di cui fa parte è composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo. L'accesso alla corte esterna del fabbricato avviene da un cancello carrabile posto su Strada dei Ferrari al numero civico 17. Dalla corte si accede nel vano scala per poi accedere nei vari appartamenti. All'interno l'appartamento è ben rifinito e risulta in buone condizioni di manutenzione ed uso, i pavimenti sono quelli originali in marmettoni in ottimo stato di conservazione, il bagno è da ristrutturare poiché è stato dichiarato che gli impianti presentano delle problematiche, in ottime condizioni è la cucina. Le pareti sono ottimamente tinteggiate, pulite e di ottimo aspetto come pure i soffitti. Le porte in legno color noce sono di buona qualità. Gli infissi esterni in discrete condizioni sono in alluminio bianco con doppio vetro, le persiane esterne di color marrone in alluminio. All'interno dell'appartamento e nel sito complessivo non sono state riscontrate eventuali problematiche.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è ubicato in zona suburbana agricola del Comune di Palombara Sabina in un fabbricato di due piani fuori terra e seminterrato composto da 4 appartamenti e due magazzini, con accesso carrabile da Strada dei Ferrari, 17. Il luogo si trova a circa 900 metri dal centro cittadino percorribile in 5 minuti di automobile e una ventina di minuti a piedi. In funzione dell'orografia del terreno e la conformazione dei luoghi la posizione dell'edificio praticamente risulta in piena campagna pur essendo vicino al centro urbano e godendo dall'appartamento di un notevole e gradevole panorama sui colli intorno. L'appartamento è posto al piano terra rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 3 stanze da letto, bagno, un balcone e un terrazzo (da un lato privo di parapetto). L'edificio è stato costruito tra gli anni settanta e completato prima del 1983, nel suo insieme si presenta in discrete condizioni esterne e in ottime condizioni di uso e manutenzione al suo interno. Dal piazzale esterno si accede nell'edificio da un androne/vano scale che serve i 4 appartamenti. L'appartamento è ben rifinito e ben posizionato dal quale si gode con una vasta veduta, anche se è sito in una zona suburbana si può usufruire di tutti i servizi essenziali ed attività commerciali essendo vicino al paese. In conclusione l'appartamento risulta panoramico, funzionale, con le rifiniture di qualità buone.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il compendio pignorato risulta abitato/occupato dall'esecutata e famiglia.		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/09/2005  
Reg. gen. 60275 - Reg. part. 17087  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio Barachini Anna  
Data: 12/09/2005  
N° repertorio: 28970  
N° raccolta: 5375
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ai Sensi Art 77 Dpr 602/73 E D.Lgs 46/99 17/09/08  
Iscritto a Roma 2 il 13/10/2008  
Reg. gen. 60739 - Reg. part. 12994  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.300,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.650,00  
Rogante: EQUITALIA GERIT S.P.A.  
N° repertorio: 267839
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale Firenze 17/6/2010 rep.8549  
Iscritto a Roma 2 il 23/12/2010  
Reg. gen. 73360 - Reg. part. 17196  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.755,64  
Rogante: Tribunale Civile Firenze  
Data: 17/06/2010  
N° repertorio: 8549
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
Reg. gen. 34949 - Reg. part. 4953  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.726,10  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 20/01/2011

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 2 il 23/07/2010

Reg. gen. 45878 - Reg. part. 26434

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 2 il 19/02/2024

Reg. gen. 8528 - Reg. part. 6349

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura