

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 83/2025

PARTE CREDITRICE: OLIMPIA SPV S.R.L.

C.F. 05256490268 con sede legale in Via V. Alfieri n.1, CONEGLIANO (TV);

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE: OLIMPIA SPV S.R.L.

c/o Avv. Michele Ferrari - micheleferrari@ordineavvocatiroma.org

Via Luigi Lilio n. 95 - 00142 Roma

c/o Avv. Teodoro Carsillo - teodorocarsillo@ordineavvocatiroma.org

Via Luigi Lilio n. 95 - 00142 Roma

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandra Aimi - alessandra.aimi@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

SOMMARIO

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 83/2025</u>	1
<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	4
<u>Titolarità</u>	5
<u>Lotto unico</u>	5
<u>Confini</u>	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u>	8
<u>Consistenza</u>	9
<u>Dati Catastali</u>	11
<u>Censo, livello, usi civici</u>	12
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	12
<u>Stato di occupazione</u>	12
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u>	12
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	13
<u>Normativa edilizia</u>	14
<u>Regolarità edilizia</u>	16
<u>Accessibilità al bene</u>	17
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	18
<u>Stima</u>	18
<u>Lotto unico</u>	18
<u>Particolarità da segnalare</u>	20
<u>Elenco allegati</u>	21

All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

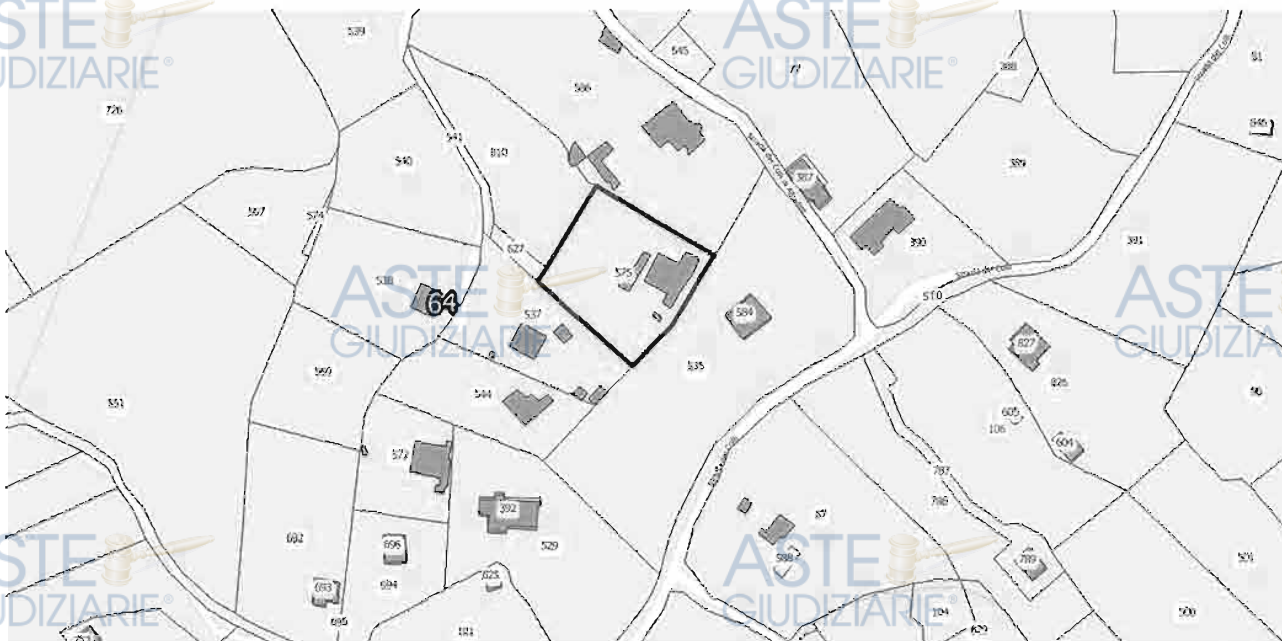
Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), località I Colli, in Strada dei Colli di Afrodite, snc, fuori dal centro abitato della città.

L'immobile è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia per il quale sono state richieste Concessioni Edilizie in Sanatoria in data 12 novembre 1985 prot. n°14999 ed in data 24 febbraio 1995 prot. n°3427, relativamente alle quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 26 febbraio 2008 n°1226.

Il bene, articolato in una abitazione posta al piano terra composta da soggiorno, cucina, 4 camere e 2 bagni, 2 disimpegni, un portico ed un locale caldaia, è completato da una piscina interrata, un forno in muratura, un locale deposito ed una rimessa attrezzi; questi ultimi due posti al piano seminterrato al di sotto del piazzale che circonda la porzione abitativa. Il tutto in mediocre stato di conservazione. L'immobile a destinazione residenziale risulta essere identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (RM) - Foglio 64 - Particella 575 - Sub 501, categoria A7, classe 3, consistenza 8,5 vani.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale

Nonostante la presente procedura esecutiva R.G.E. n. 83/2025 indichi come parte esecutata i sig.ra
relativamente alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena
proprietà del seguenti Immobili siti nel Comune di Palombara Sabina (RM), Località I Colli snc, che di
seguito descritti: *"fabbricato con accessori sviluppantesi su due livelli, piano seminterrato e terra,
composta da otto vani e mezzo catastali, con area pertinenziale della estensione di circa mq. 1.810
(milleottocentodieci) compresa l'area di sedime, confinante nell'insieme con particelle 534, 535 e 536,
salvo altri. Detti Immobili sono identificati: in Catasto fabbricati al foglio 64, particella 575, sub.501 (già
sub.2 e sub.3), Cat. A/7, classe 3, vani 8,5, rendita catastale euro 1.075,52 (il fabbricato con gli accessori);
- in Catasto terreni al foglio 64, particella 575, qualità ente urbano, are 18.10, senza reddito (l'area
pertinenziale)"*;

con atto di compravendita del 15/06/2011 a rogito del notaio Dott. Cesidio Di Fazio (rep. n. 22933 -
racc. n. 15194), la Sig.ra la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della
piena proprietà del suddetti Immobili che pertanto ne diveniva esclusivo proprietario.

Per tale ragione il G. E. Francesco Lupia, in data 09/05/2026 ha disposto la riunione del fascicolo della
R.G.E. n. 359/2025 (con intestazione del bene corretto) al presente procedimento R.G.E. n. 83/2025,
comunicato al sottoscritto in data 15/05/2026.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo
la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Niccolò Tiecco da Perugia.

[ALLEGATO - Certificazione notarile]

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

•

Proprieta' 1/1

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

•

Proprieta' 1/1

Al momento dell'acquisto della prima quota indivisa di $\frac{1}{2}$, avvenuto con atto repertorio n. 22247 del 02/12/2010, l'esecutato non risultava coniugato ed anche al momento del trasferimento della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dalla Sig.ra _____ avvenuto con atto repertorio n. 22933 del 15/06/2011, il Sig. _____ risultava di stato libero.

[ALLEGATO -Certificati contestuali anagrafici]

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

L'unità immobiliare è articolata in un villino situato al piano terra, 2 locati accessori al piano S1, una piscina interrata ed un forno in muratura, il tutto nel Comune di Palombara Sabina (RM), Strada dei Colli di Afrodite, snc, fuori dal centro della città. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (RM) - Foglio 64 - Particella 575 - Sub 501, categoria A7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 175 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita 1.075,52 €.

CONFINI

Il bene risulta essere un lotto intercluso confinante con ulteriori unità immobiliari. Nello specifico il lotto confina con le p.lle 534, 535, 536, 537 e 627.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è formato da un'abitazione composta da cucina, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni, due disimpegni, un portico ed un locale caldaia, ad un piano fuori terra.



Il compendio immobiliare è completato da una piscina, un forno in muratura, un locale di deposito ed una rimessa attrezzi. Questi ultimi due posti sono posti al piano seminterrato al di sotto del piazzale che circonda la porzione abitativa.

Il bene è stato legittimato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1226 rilasciata dal Comune di Palombara Sabina in data 26 febbraio 2008 a seguito di richieste di Concessioni Edilizie in Sanatoria avvenute in data 12 novembre 1985 con prot. n°14999 (Legge 47/85) ed in data 24 febbraio 1995 con prot. n°3427 (Legge 724/94).

Così come indicato nel collaudo statico in atti a firma dell'ing. Adriano Pavese, posizione antisismica n. 80010 del 01/02/2008 della Regione Lazio, area genio civile, Il fabbricato principale risulta essere originariamente realizzato con:

- fondazioni in plinti prefabbricati collegati con cordoli in c.a.;
- struttura in elevazione eseguita con pannelli prefabbricati in c.a., rivestiti esternamente e internamente con foratini di laterizi;
- solaio di copertura inclinato realizzato con struttura mista in latero cemento e sovrastante massetto in calcestruzzo;

la rimessa attrezzi ed il deposito risultano essere state realizzate:

- fondazioni di tipo continuo eseguite con cordoli in c.a.;
- struttura portante di elevazione eseguita in muratura portante in blocchetti con cordolo di coronamento in c.a.;

[ALLEGATO –**Certificato Statico posizione n. 80010 del 01/02/2008**]

La distribuzione interna del manufatto residenziale è rimasta pressoché invariata per quanto concerne il posizionamento ed il dimensionamento dei vari ambienti.

Risulta essere stato ricavato un ampliamento dello stesso attraverso la realizzazione di un'intercapedine coperta a forma di "L" caratterizzata da una parete in c.a. posta di lato al locale caldaia ad oggi comunicanti (utilizzato come ripostiglio), e da una parete in poroton portanti di fianco alla camera ed al bagno posti sul lato nord dell'edificio. E' stata ricavata un'apertura sulla parete in poroton e tombato la finestra del bagno posto a nord.

Sono presenti l'impianto di climatizzazione a condizionatore monosplit nella camere e nel soggiorno, al momento del sopralluogo non funzionanti.

L'impianto elettrico risulta in pessimo stato conservativo e sicuramente non a norma, l'adduzione acqua avviene attraverso servitù concessa dal vicino temporaneamente, l'impianto termico non è presente, l'acqua calda sanitaria viene addotta tramite boiler elettrici, lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante pozzo nero di limitate dimensioni.

Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

Il portico risulta difforme da quello legittimato, poiché notevolmente ampliato, la scala di ingresso risulta essere stata modificata e la scala limitrofa alla piscina risulta essere stata realizzata in diversa posizione.

Risulta altresì realizzato un muro di contenimento di notevole lunghezza ed altezza dietro l'abitazione; muro del quale non si ha evidenza nelle documentazioni precedenti.

Risulta infine realizzata una tettoia per il parcheggio delle auto in prossimità del confine con la particella n. 537, realizzata in ferro e sovrastante copertura con lastre in acciaio zincato preverniciato effetto tegola, di larghezza pari a 2,85 m, lunghezza 3,60 m, altezza minima 2,50 m ed altezza massima 2,50 m.

Anche la copertura nella sua interezza risulta essere stata modificata, ad oggi in struttura portante in legno a differenza di quanto collaudato, come pure l'avvenuta realizzazione della pavimentazione esterna. Il tutto come evidente dalla differenza tra le foto satellitari, tra il maggio 2012 e luglio 2019 risulta di seguito rappresentate.



Immagine satellitare del 04/05/2012

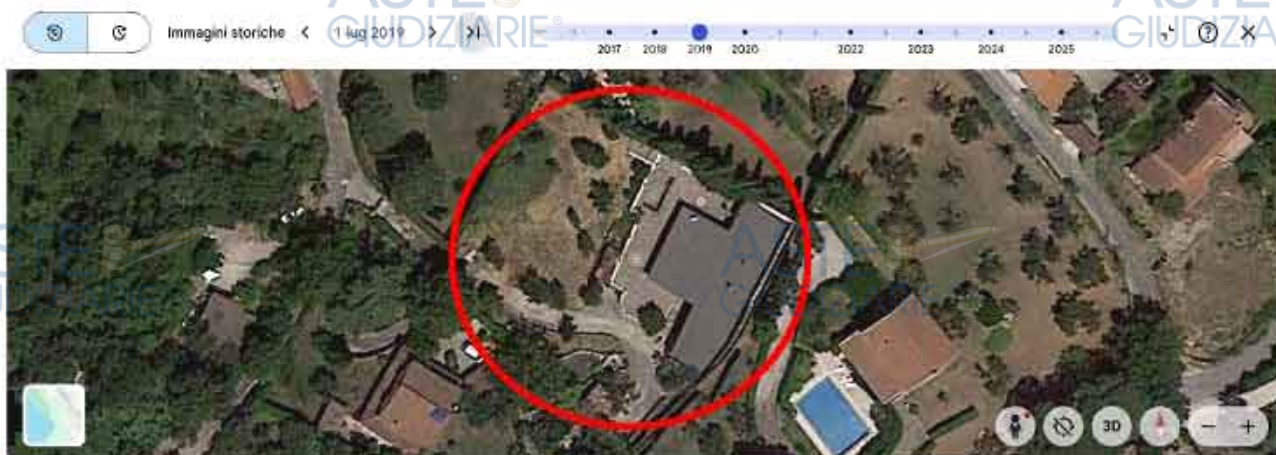


Immagine satellitare del 01/07/2019



Immagine satellitare attuale

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale al suo interno presenta uno stato di manutenzione e conservazione di tipo mediocre. Si rilevano alcune lesioni della parete che divide la cucina dal soggiorno e alcune sconnessioni del pavimento della cucina stessa ed alcune ulteriori crepe. Gli infissi risultano essere stati sostituiti con elementi in alluminio doppio vetro, tranne che per i due bagni che risultano avere i vecchi infissi in legno, anche la porta di ingresso risulta di recente fattura come pure le soglie delle finestre escluse quelle dei bagni. Mancano le finiture esterne degli imbotti delle finestre, le persiane, la zoccolatura esterna, la rasatura e la tinteggiatura.

Il locale rimessa, invaso da rovi, sterpaglie e materiale di vario genere, risulta allo stato grezzo e lo stato di manutenzione e conservazione si può definire scarso, al limite del cadente, non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico.

Il locale deposito è risultato inaccessibile in quanto chiuso con dei sigilli apposti, come da dichiarazione spontanea dell'esecutato ma senza fornire documentazione, dalla "finanza tributaria" tra il 2000 ed il 2021. Sullo stesso non risulta alcuna trascrizione riconducibile al sigillo rinvenuto e non leggibile.

Dalle finestre comunque si rileva che parte della copertura ha ceduto e che le infiltrazioni al suo interno sono notevoli. L'oggetto della copertura risulta a tratti puntellato in quanto fatiscente.

Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto elettrico.



La piscina in c.a. dal punto di vista strutturale sembra in normali condizioni anche se non è presente il rivestimento; non si è potuto verificare l'eventuale presenza dell'impianto di base per il funzionamento della stessa.

Superfici nerie come da
Concessione Edilizia in Sanatoria
n° 12236 del 26/02/2008

Loc. Deposito
18,86 mq

mq 3,35

Riniscaldamento
16,43 mq

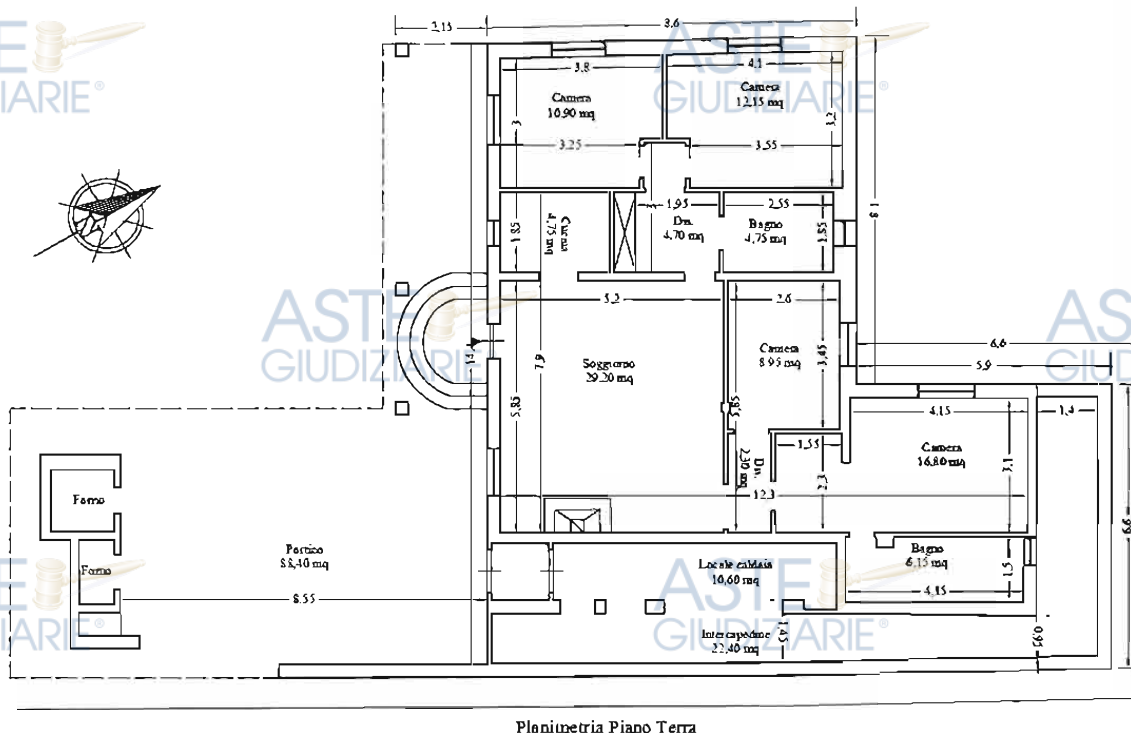
Planimetria Piano S1

5,85

1,95

Piscina
17,10 mq

Ingresso e posizione dei locali
accessori rispetto all'edificio
residenziale



Planimetria allo stato attuale

In data 16 ottobre 2025 che è stato effettuato il sopralluogo presso il bene pignorato ma non è stato possibile eseguire l'accesso. In data 12 novembre 2025 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del compendio.

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 (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	100,65 mq	123,96 mq	1	123,96 mq	media 2,85 m	T
Centrale termica e ingresso Sup. assentita	12,50 mq	15,20 mq	0,25	3,80 mq	media 2,80 m	T
Portico assentito primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	media 2,80 m	T
Portico assentito ulteriori mq	7,28 mq	7,28 mq	0,10	0,73 mq	media 2,95 m	T
Piscina interrata	17,10 mq	17,10 mq	0,25	4,25 mq	-	T
Loc. deposito Sup. assentita	22,21 mq	28,05 mq	0,25	7,01 mq	2,15	S1
Rimessa attrezzata Sup. assentita	16,40 mq	21,55 mq	0,25	5,38 mq	2,15	S1
Corte esclusiva 1.620,00 mq "Quota Abitazione"	100,65 mq	123,96 mq	0,1	12,39 mq	-	T
Corte esclusiva 1.620,00 mq "Quota eccedente"	1431,46 mq	1431,46 mq	0,02	28,63 mq	-	T
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				193,65 mq		

Superficie lorda vendibile 193,65 mq

[ALLEGATO - Planimetrie stato di fatto e di confronto]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di PALOMBARA SABINA (G293) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	64	575	501		A7	3	8,5 vani	Totale: 175 m2 Totale escluse aree scoperte: 136 m2	1.075,52 €	S1-T

Indirizzo catastale: STRADA DEI COLLI DI AFRODITE n. snc Piano S1-T

Intestatari catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per:

- avvenuto ampliamento attraverso la realizzazione di un' intercapedine coperta a forma di "L" sui lati nord-est del manufatto residenziale;
- il portico notevolmente ampliato, la scala di ingresso al manufatto residenziale modificata, la scala limitrofa alla piscina in posizione differente;
- non presenza della tettoia per il parcheggio delle auto.

Storia catastale

INTESTATO

1	Proprieta' 1/1
---	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	575	501			A/7	3	4,5 vani	Totale: 175 m2 Totale escluse aree scoperte: 136 m2	Euro 1.075,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo STRADA DEI COLLI DI AFRODITE n. snc Piano S1-T

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	575	501			A/7	3	8,5 vani		Euro 1.075,52	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/12/2013 Pratica n. RM1344229 In atti dal 24/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 361940.1/2013)

Indirizzo STRADA DEI COLLI DI AFRODITE n. snc Piano S1-T

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	575	501			A/7	3	8,5 vani		Euro 1.075,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2009 Pratica n. RM0016169 in atti dal 08/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 788.1/2009)
Indirizzo				LOC.TA' I COLLI n. SNC Piano S1-T								

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	575	501			A/7	3	8,5 vani		Euro 1.075,52	AMPLIAMENTO del 08/01/2008 Pratica n. RM0017231 in atti dal 08/01/2008 AMPLIAMENTO (n. 886.1/2008)
Indirizzo			LOC.TA' I COLLI n. SNC Piano S1-T									

Situazione degli intestati dal 15/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprieta' 1/1
1	DATI DERIVANTI DA		
	Atto del 15/06/2011 Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22933 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20847.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 20/06/2011		

Situazione degli intestati dal 02/12/2010

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/2 fino al 15/06/2011
2			Proprieta' 1/2 fino al 15/06/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 02/12/2010 Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 22247 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41140.1/2010 Repertorio PI di ROMA 2 in atti dal 10/12/2010	

Situazione degli intestati dal 08/01/2008

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà' 1/1 fino al 02/12/2010
DATI DERIVANTI DA	AMPLIAMENTO del 08/01/2008 Pratica n. RM0017231 in atti dal 08/01/2008 AMPLIAMENTO (n. 886.1/2008)		

[ALLEGATO - Planimetria catastale e visura storica]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da Certificato di Destinazione urbanistica n. 11748 del 30/04/2026, rilasciato dall'ufficio proposto del comune di Palombara Sabina, si certifica che il bene non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

[ALLEGATO - Certificato di Destinazione urbanistica]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1989 al 02/12/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALERIA ROSATI	14/11/1989	1736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/12/2010 al 15/06/2011		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2	22/11/1989	29567	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO CESIDIO	02/12/2010	22247	14567
		Trascrizione			
Dal 15/06/2011 ad OGGI		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2	10/12/2010	41140	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		ROMA 3	09/12/2010	35599	1T
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO CESIDIO	15/06/2011	22933	15194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2	20/06/2011	20847	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		ROMA 3	17/06/2011	22628	1T
		[ALLEGATO -Atto di provenienza]			

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Fabbricati - Foglio 64, P.Illa 575, Sub. 501

1. TRASCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 41140 Registro Generale 70878
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22247/14567 del 02/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 16647 Registro Generale 70879
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22248/14568 del 02/12/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 20847 Registro Generale 33358
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22933/15194 del 15/06/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 9279 Registro Generale 13020
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 764 del 10/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 47798 Registro Generale 67031

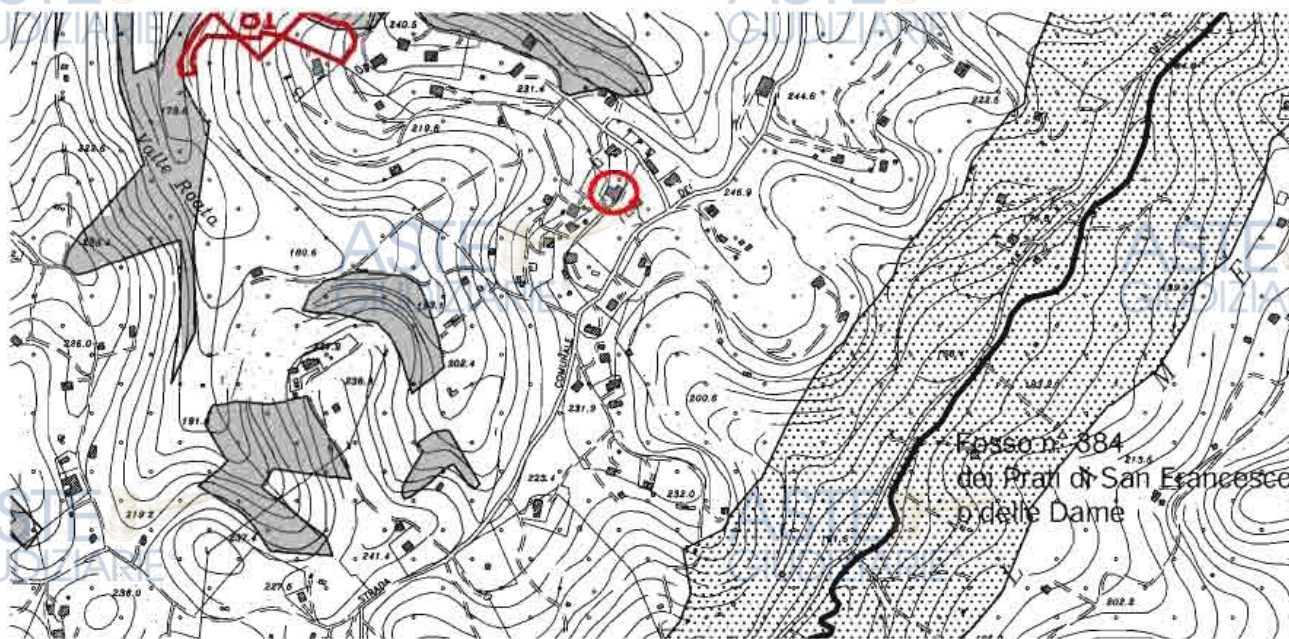
Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni - Foglio 64, P.lla 575

1. TRASCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 41140 Registro Generale 70878
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22247/14567 del 02/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 16647 Registro Generale 70879
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22248/14568 del 02/12/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 20847 Registro Generale 33358
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 22933/15194 del 15/06/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 9279 Registro Generale 13020
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 764 del 10/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 47798 Registro Generale 67031
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5153 del 04/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

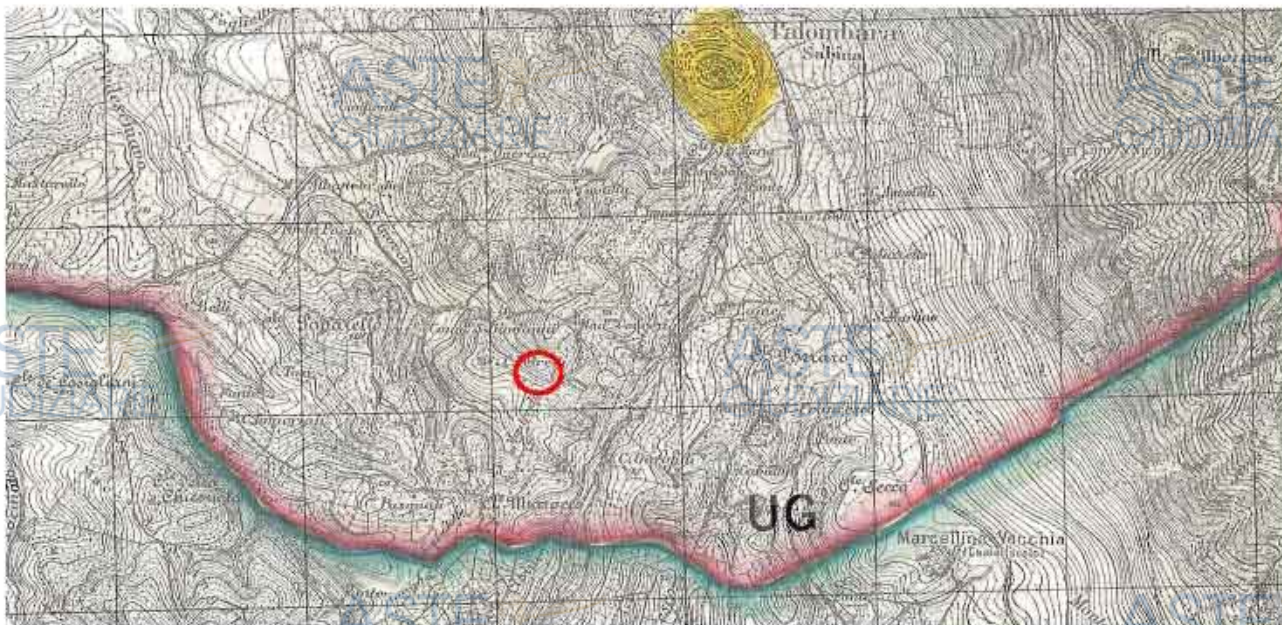
NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in zona E "Attività agricole" del PRG vigente del Comune di Palombara Sabina, variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 757 del 13-12-2016 e pubblicata sul BURL n.102 supplemento 1 del 22-12-2016.



Stralcio tavola PRG vigente del Comune di Palombara Sabina

Il compendio risulta essere soggetto al Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n.3267 del 30 dicembre 1923. Per tale ragione per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1226 del 26/02/2008 è stato ottenuto Nulla Osta Idrogeologico prot. n. 8659 rilasciato dalla provincia di Roma il 29 /12/2004, presente in atti.

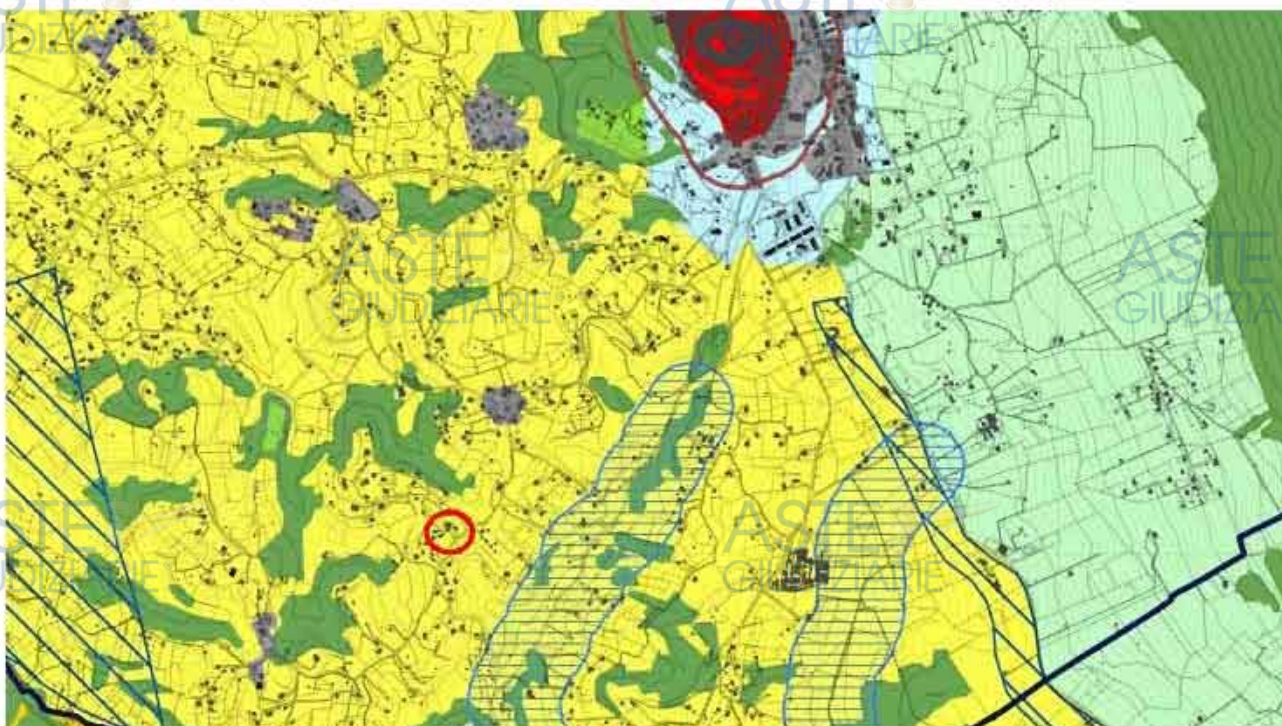


Stralcio Tavola Vincolo Idrogeologico del comune di Palombara

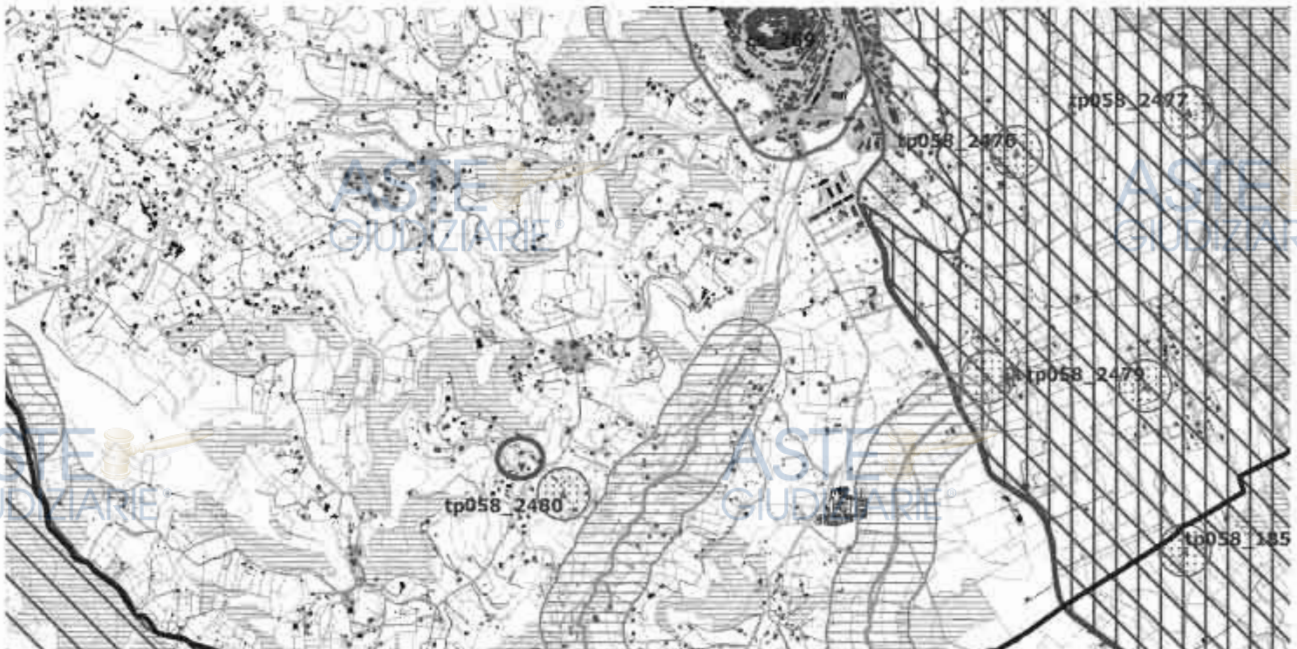
Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, nel seguente modo:

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:

"Paesaggio Agrario di Valore";



Stralcio TAV. A 21_366 P.T.P.R



Stralcio TAV. B 21_366 P.T.P.R

Il compendio non risulta ricadere in zona vincolata secondo le prescrizioni del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area non risulta vincolata dal Piano territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e risulta gravata da vincolo idrogeologico.

L'immobile non è munito di Certificato di agibilità, come indicato dall'ufficio preposto del comune di Palombara Sabina mediante pec del 04/05/2026, al contrario di quanto dichiarato sull'atto di compravendita repertorio n. 22247 del 02/12/2010;

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina (Rm), a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 28730 in data 20/12/2025 è emersa la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1226 rilasciata dal Comune di Palombara Sabina in data 26 febbraio 2008 a seguito di istanze di condono avvenute in data 12 novembre 1985 con prot. n°14999 (Legge 47/85) ed in data 24 febbraio 1995 con prot. n°3427 (Legge 724/94).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il titolo edilizio e la planimetria catastale in atti, come già anticipato, emerge che:

- la distribuzione interna residenziale dell'immobile risulta essere conforme;

- il manto di copertura del manufatto residenziale risulta modificato;
- la piscina risulta conforme, la scala limitrofa si trova in posizione differente;
- la superficie coperta destinata a portico risulta aumentata di 57,50 mq;
- è stato realizzato l'ampliamento del manufatto principale attraverso la realizzazione di un'intercapedine coperta a forma di "L" per una superficie utile pari a 22,40 mq;
- è stato realizzato un muro di sostegno di notevoli dimensioni;
- è stata realizzata una tettoia per il parcheggio delle auto;
- Sia nel locale rimessa a causa inaccessibilità fisica che nel locale deposito causa sigilli lo scrivente non ha potuto effettuare il rilievo metrico, comunque le dimensioni rilevate esternamente sembrano confermare quanto autorizzato.

[ALLEGATO - Istanza accesso agli atti UTC e documentazione in atti]

ACCESSIBILITA' AL BENE

Dallo studio delle carte emerge che il compendio risulta essere un fondo intercluso, infatti la strada di accesso dal cancello di entrata su Strada dei Colli di Afrodite risulta essere una differente particella catastale. Nello specifico risulta essere distinta in catasto terreni del comune di Palombara Sabina (Rm) al Foglio 64, Particella 627 e risulta essere intestata al Sig.

Per tale ragione si rende necessaria la costituzione di una servitù di passaggio, diritto sancito dall'art. 1051 del Codice Civile, che prevede l'obbligo per il vicino di concedere il transito dietro pagamento di un'indennità. Si può ottenere tramite accordo tra le parti (servitù volontaria) o, in mancanza di accordo, con sentenza giudiziale (servitù coattiva).



[ALLEGATO -Visura storica Particella 627]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2025	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: PALOMBARA SABINA (G293) Fascia: Suburbana Zona: ESPANSIONE - CRETONE MARZOLANELLA - COLLE CIANCA ROVATELLO - STAZZANO Codice di zona: E3 Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione prevalente: Residenziale Valore di mercato: 1000 - 1500 €/mq	Quotazioni Immobiliari Strada dei Colli di Afrodite snc - Palombara Sabina Ville e Villini Vendita Min: 1000 €/Mq Vendita Max: 1450 €/Mq	ZONA ESPANSIONE - CRETONE MARZOLANELLA - COLLE CIANCA ROVATELLO - STAZZANO Posizione PERIFERIA Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Ville e Villini Valore minimo: 810 €/mq Valore massimo : 1296 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1250 €/mq	1225€/mq	1053 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 1176,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villino Palombara Sabina (RM) - Strada dei Colli di Afrodite, snc, piano T - S1 Foglio 64 - Particella 575 - Sub 501,	193,65 mq	1176 €/mq	€ 227.732,40	100,00 %	€ 227.732,40
Valore di stima:					€ 227.732,40

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% (€ 227.732,40) = **€ 22.773,24**

V ridotto = € 227.732,40 - € 22.773,24 = € 204.959,16

DEPREZZAMENTO PER COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO

Considerato che la particella del compendio risulta un lotto intercluso si valuta un costo per la costituzione di una servitù di passaggio pari a circa 2.000,00 €.

V servitù = € 204.959,16 - € 2.000,00 = € 202.959,16

DEPREZZAMENTO PER SANATORIA URBANISTICO

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta modifica della copertura, oggi in struttura lignea ma in atti collaudata in struttura mista in latero cemento e sovrastante massetto in calcestruzzo, e la realizzazione del muro di contenimento a confine con la particella 535, muro del quale non si ha evidenza nelle documentazioni in atti, risulta infatti graficizzata sull'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1226 rilasciata dal Comune di Palombara Sabina in data 26/02/2008 una recinzione di paletti in cls e rete, si valuta un costo per la regolarizzazione urbanistica attraverso l'eventuale ottenimento del Nulla osta Vincolo Idrogeologico, Nulla osta genio civile e pratica di sanatoria edilizia pari a circa 12.000,00 €.

V sanatoria = € 202.959,16 - € 12.000,00 = € 190.959,16

DEPREZZAMENTO PER OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO

Considerato che le opere abusive relative alla realizzazione dell'intercapedine e dell'ampliamento del portico non possono essere sanate a causa della mancanza della distanza minima dai confini delle particelle 534 e 535, infatti il distacco tra costruzioni su fondi anche a quote differenti (dislivello) è regolato dal principio generale dell'art. 873 del Codice Civile, che impone una distanza minima di 3 metri, viene considerato il costo per le opere di ripristino stato dei luoghi.

Viene inoltre considerato lo smontaggio della copertura del posto auto tale da lasciare la sola struttura metallica e rendere il manufatto un pergolato assentibile.

V = € 190.959,16 - € 26.661,48 = € 164.297,68

[ALLEGATO - Computo Metrico Estimativo demolizioni/ripristino]

Prezzo base d'asta: € 164.300,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1. Nonostante la procedura esecutiva R.G.E. n. 83/2025 indichi come parte esecutata i sig.ri
relativamente alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena
proprietà del compendio oggetto della presente, con atto di compravendita del 15.06.2011 a
rogito del notaio Dott. Cesidio Di Fazio (rep. n. 22933 - racc. n. 15194), la Sig.ra
trasferiva al Sig. la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà che
pertanto ne diveniva esclusivo proprietario. Per tale ragione il G. E. Francesco Lupia, in data
09/05/2026 ha disposto la riunione del fascicolo della R.G.E. n. 359/2025 (con intestazione dei
beni corretta) al presente procedimento R.G.E. n. 83/2025.
2. Dallo studio delle carte emerge che il compendio risulta essere un fondo intercluso, infatti la
strada di accesso dal cancello di entrata su Strada dei Colli di Afrodite risulta essere una
differente particella catastale. Per tale ragione si rende necessaria la costituzione di una servitù
di passaggio, diritto sancito dall'art. 1051 del Codice Civile, che prevede l'obbligo per il vicino
di concedere il transito dietro pagamento di un'indennità. Si può ottenere tramite accordo tra
le parti (servitù volontaria) o, in mancanza di accordo, con sentenza giudiziale (servitù
coattiva).
3. Il locale deposito è risultato inaccessibile in quanto chiuso con dei sigilli apposti, come da
dichiarazione spontanea dell'esecutato ma senza fornirne documentazione, dalla "finanza
tributaria" tra il 2000 ed il 2021.

La bozza della presente perizia è stata inviata dal sottoscritto a mezzo modalità posta certificata al
custode ed al creditore procedente in data 22/05/2026, ed a mezzo posta elettronica ordinaria al
debitore in data 22/05/2026 con conferma dell'avvenuta ricezione dal debitore trasmessa in data
27/05/2026. Alla data odierna lo scrivente non ha ricevuto note in merito.

[ALLEGATO - Ricevute invio bozza peritale]

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 16/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

20 di 21

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificati contestuali Anagrafici
- ✓ Allegato – Certificato Statico posizione n. 80010 del 01/02/2008
- ✓ Allegato – Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Allegato – Planimetria catastale e visura storica
- ✓ Allegato – Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato – Atti di provenienza
- ✓ Allegato – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato – Istanza accesso atti UTC e documentazione in atti
- ✓ Allegato – Visura storica Particella 627
- ✓ Allegato – Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato – Computo Metrico Estimativo demolizioni/ripristino
- ✓ Allegato – Ricevute invio bozza peritale

