

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella
nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 92/2024

PARTE CREDITRICE: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: CREDITO EMILIANO S.P.A.

Con l'Avv. Antonio FORMARO

c/o studioformaro@ordineavvocatibopec.it

PARTE INTERVENUTA: AGENZIA delle Entrate-Riscossione

c/o

laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziaiscossione.gov.it

PARTE DEBITRICE:

esecuzionecivili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Claudia Di Pasquali

c/o claudia.dipasquali78@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 92/2024	1
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C.	3
Titolarità	3
Individuazione degli immobili	4
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato conservativo	7
Planimetria delle unita' immobiliari allo stato attuale	8
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Censo, livello, usi civici	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stato di occupazione e regime patrimoniale	16
Formalità - Ispezioni ipotecarie	16
Provenienze ultraventennali dei beni	19
Inquadramento urbanistico - edilizio	22
Stima	26
Lotto unico	27
Riserve e particolarità da segnalare	29

INCARICO

Con provvedimento del 25/10/2024, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC: architettocecigabriella@pec.it, Tel.: 06 95312008, Fax: 06 95312008, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c.; in data 29/10/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica. In accordo con il Custode giudiziario effettuava il sopralluogo in data 13/12/2024 correttamente effettuato.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Strada delle Rofoline n. 45; trattasi di Villino indipendente a civile abitazione con cantina e appezzamenti di terreno annessi situati in zona periferica di campagna.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 501; cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 155 mq, rendita €650,74, strada delle Rofoline n. 45, piano T-1.

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 502, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 70, superficie catastale 76 mq, rendita €72,30; strada delle Rofoline n. 45, piano S1.

BENE IMMOBILE 3- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella:433 Qualità: vigneto, classe 2, superficie 1163 mq, reddito dominicale:13,81€, reddito agrario 12,01€.

BENE IMMOBILE 4- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm),Foglio: 47 - Particella: 527 Qualità: vigneto, classe 2, superficie 967 mq, reddito dominicale:11,49€, reddito agrario 9,99€.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è presente nel fascicolo e trattasi di Certificazione notarile.

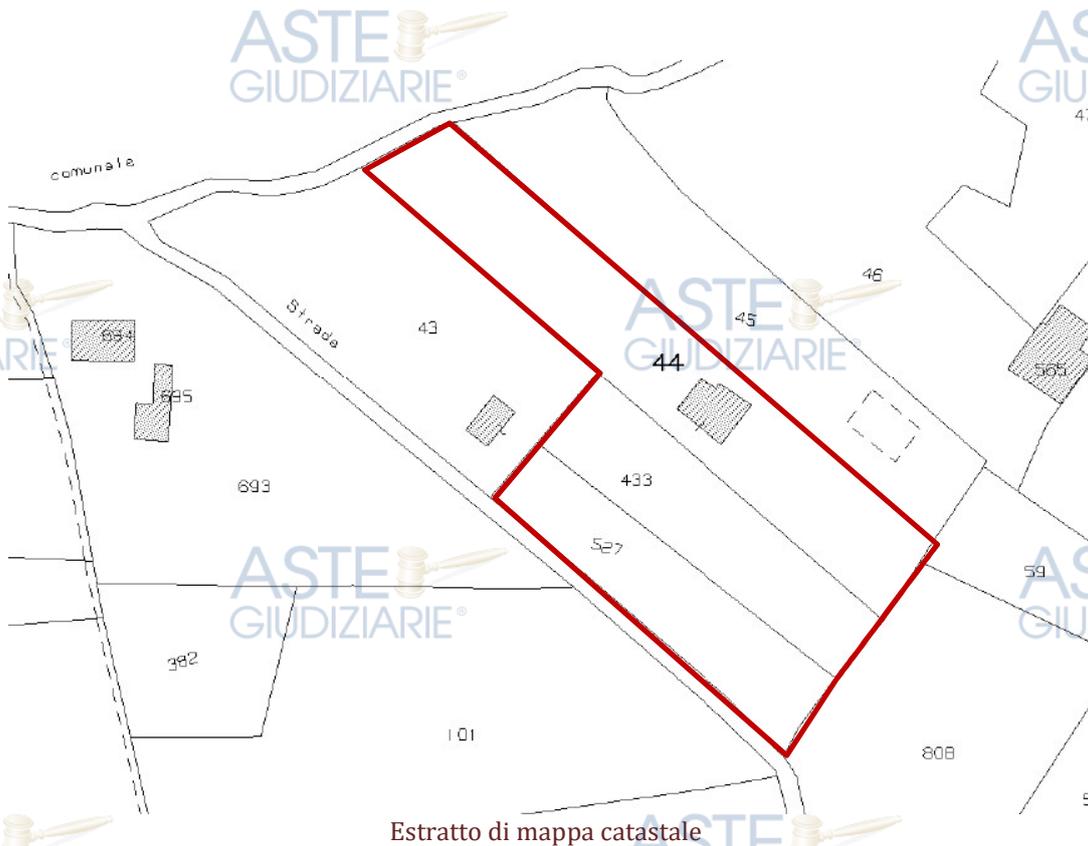
TITOLARITÀ

La relazione notarile in Atti, di sotto in stralcio, attesta che gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare-Google maps dati cartografici 2024



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

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

LOTTO UNICO

Villino indipendente a civile abitazione con cantina e appezzamenti di terreno annessi situati nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Strada delle Rofoline n. 45, zona periferica di campagna.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 501; cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 155 mq, rendita €650,74, strada delle Rofoline n. 45, piano T-1.

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 502, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 70, superficie catastale 76 mq, rendita €72,30; strada delle Rofoline n. 45, piano S1.

BENE IMMOBILE 3- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella:433 Qualità: vigneto, classe 2, superficie 1163 mq, reddito dominicale:13,81€, reddito agrario 12,01€.

BENE IMMOBILE 4- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm),Foglio: 47 - Particella: 527 Qualità: vigneto, classe 2, superficie 967 mq, reddito dominicale:11,49€, reddito agrario 9,99€.

CONFINI

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 501; cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 155 mq, rendita €650,74

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 502, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 70, superficie catastale 76 mq, rendita €72,30.

La particella 44, abitazione e cantina con terreno di pertinenza, nel suo insieme confina con villino alla Particella 45, terreno alla particella 59, villino alla particella 808, terreno alla particella 433, villino alla particella 43 con strada delle Rofoline

BENE IMMOBILE 3- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella:433
Qualità: vigneto, classe 2, superficie 1163 mq, reddito dominicale:13,81€, reddito agrario 12,01€.

Il terreno alla particella 433 confina con villino alla particella 44, villino alla particella 808, terreno alla particella 527, villino alla particella 43.

BENE IMMOBILE 4- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm),Foglio: 47 - Particella: 527
Qualità: vigneto, classe 2, superficie 967 mq, reddito dominicale:11,49€, reddito agrario 9,99€.

Il terreno alla particella 527 confina con terreno alla particella 433, villino alla particella 808, strada di Santa Chiara, villino alla particella 43.

L'Atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

complessiva di metri quadrati
Il tutto nel suo insieme confina con proprietà Maggi,

proprietà Boccia, o loro successori e/o aventi causa,
proprietà Mattucci, via Costa Mancina e via di Colle
Massimiano, salvo altri. =====

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili sono situati nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Strada delle Rofoline n. 45; trattasi di Villino indipendente a civile abitazione con cantina e terreno annesso di circa 4000 mq.

Contesto periferico per lo più a vocazione agricola poco edificato, in paesaggio collinare panoramico con infrastrutture e servizi raggiungibili con automezzi da viabilità secondaria, a sezione ridotta tipica delle zone di campagna.

Il villino indipendente è esteso al piano terra rialzato con la zona giorno ed al piano primo sottotetto con la zona notte collegati da scala interna, al piano seminterrato la cantina e locali tecnici raggiungibili dall'esterno, terreno annesso di circa 4000 mq a verde con circa 30 piante di ulivo ed altri alberi ad alto fusto. La zona giorno si compone di ingresso a veranda, soggiorno con camino, cucina/pranzo, bagno e stanza da letto; al piano primo vi sono 2 stanze da letto, 1 vano studio, bagno, disimpegno e terrazza. La copertura è in parte a falde inclinate ed in parte piana a terrazzo con vano tecnico ed è raggiungibile da scala a chiocciola situata nella terrazza del piano primo.

Sono inoltre state realizzate una grande tettoia antistante l'ingresso ed una più piccola antistante la porta finestra della cucina con camino esterno.

Al piano seminterrato vi è un ampio locale a cantina/deposito e lavanderia e locali per impianti tecnici con un piccolo wc.

Fanno parte della proprietà appezzamenti di terreno adiacenti mantenuti a verde con manufatti di ricovero attrezzi ed impianti di cui uno in muratura di circa 2,00ml x 2,40 ml.

Il fabbricato ha pareti esterne rifinite in cortina laterizia con basamento e angolari in travertino; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e bagno sono in piastrelle, le finestre sono in alluminio con vetro singolo oscurate da avvolgibili in metallo o pvc e grate metalliche, porte interne in legno tamburato. Tutte le rifiniture sono datate. Le zone esterne in prossimità del fabbricato sono pavimentate in travertino.

Gli ambienti sono tutti aeroilluminati da finestre. L'altezza degli ambienti interni al piano terra è di 2,80 ml, al piano primo sottotetto è variabile da 2,45 ml a 2,68 ml.

La cantina ha rifiniture semplici ad intonaco grezzo e pavimentazione, finestre e porte in ferro, illuminazione interna, altezza interna di 2,10 ml.

Nell'abitazione sono presenti impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui in fossa biologica; il riscaldamento avviene con stufe a pellet e camini, l'acqua calda è da boiler elettrico o scaldacqua (vi sono inoltre ventilconvettori e caldaia alimentata a GPL e per come riferito l'impianto di riscaldamento a termosifoni sarebbe predisposto). L'adduzione idrica è da pozzo con serbatoio di accumulo.

Per la presenza di dislivelli l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche.

Per quanto non riferito si faccia riferimento all'allegato fotografico.

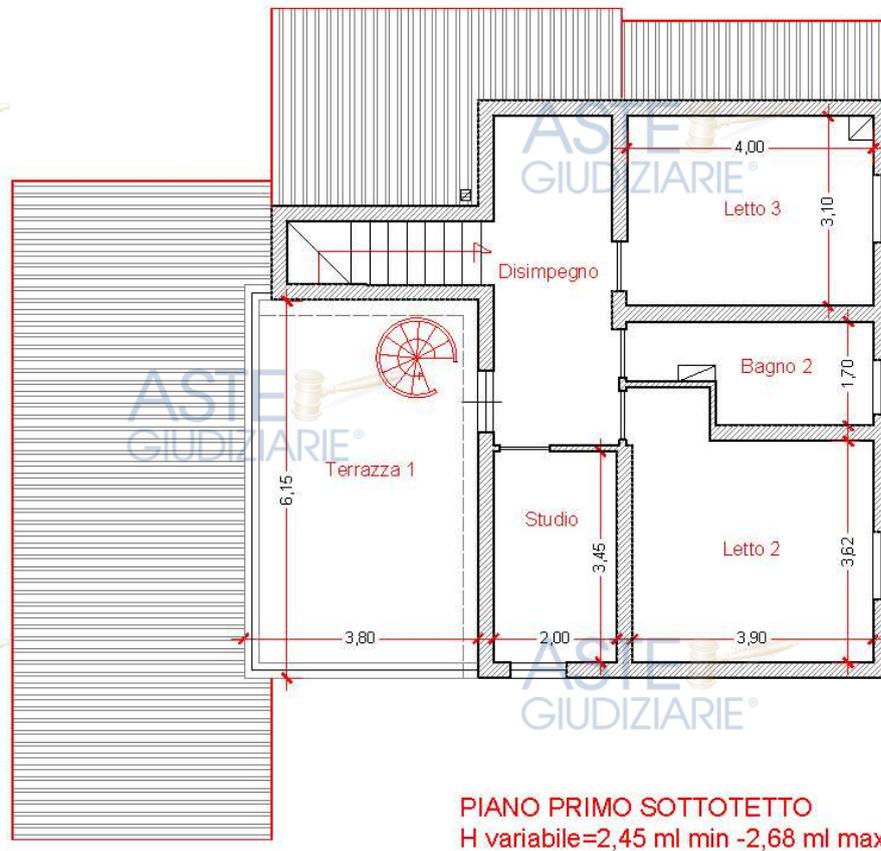
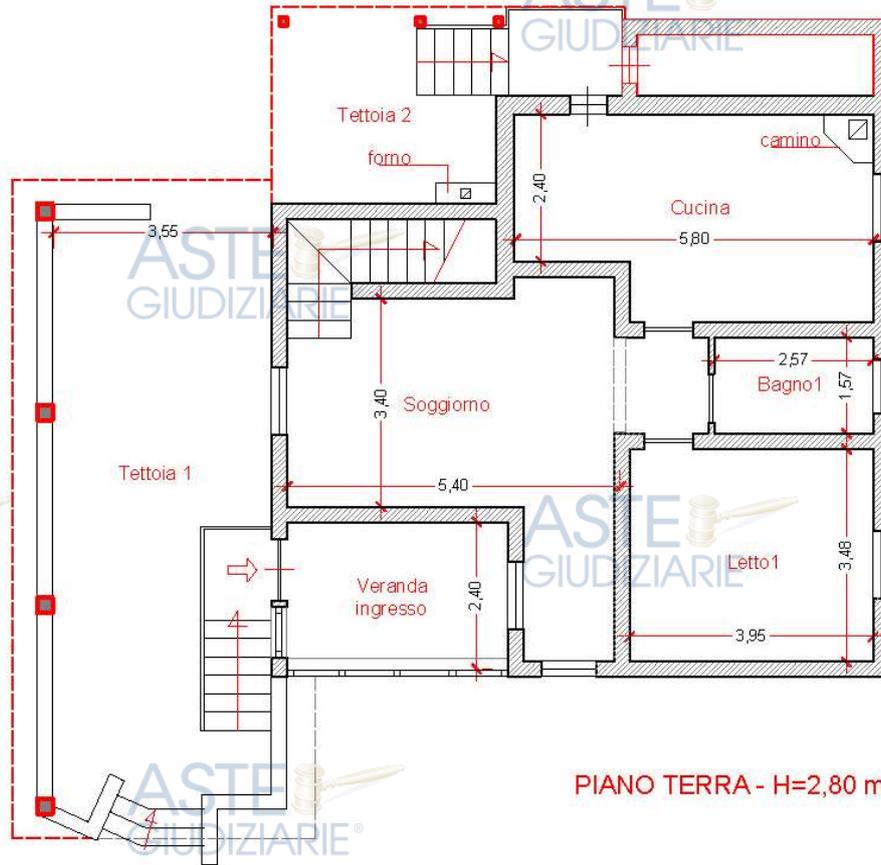
[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

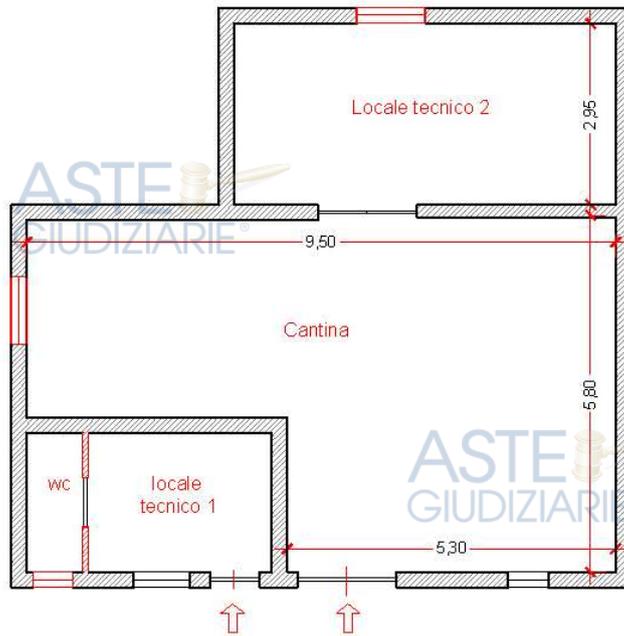
Lo stato di conservazione è mediocre, le rifiniture sono datate. Negli interni sono state rilevate macchie da infiltrazione in particolare nella cucina ed in prossimità dei bagni, formazione di umidità e distacchi di tinta e ponti termici soprattutto nei soffitti sottotetto.

Si segnala inoltre un avvallamento nella terrazza del piano primo e formazione di ruggine dei parapetti metallici delle terrazze. Avvallamenti della pavimentazione del viale di accesso.

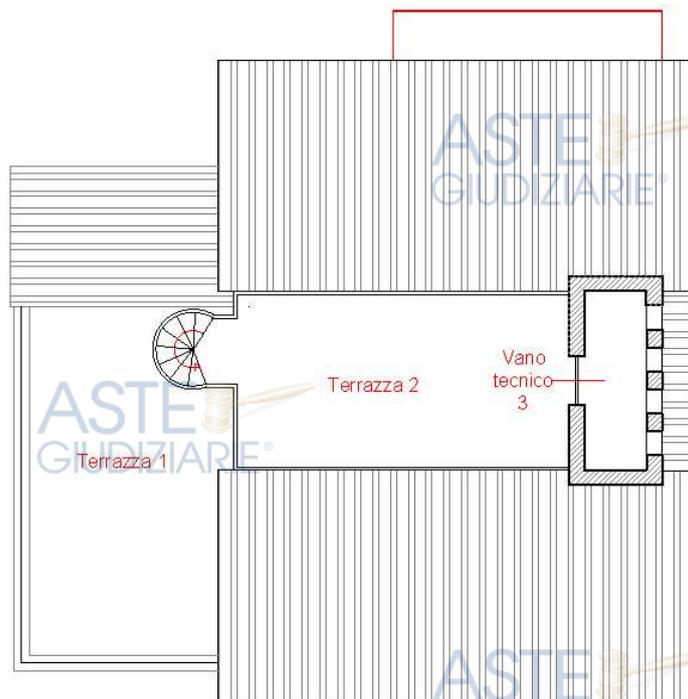
PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE



Le porzioni abusive sono perimetrare in rosso



PIANO SEMINTERRATO - H= 2,10 ml



PIANO COPERTURA



CONSISTENZA

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati all'Allegato C del D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B) che afferma nell'art.3 "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale per le categorie catastali A/7 - Abitazioni in villini e A/8-Abitazioni in ville, 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 computata nella misura: del 100 per cento;
- 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, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- e) Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a": del 10 per cento per la quota eccedente il quintuplo di "a" (5xa) e fino alla superficie pari al sestuplo di "a" (6xa); del 2 per cento per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "a" (6xa),

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

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.

N.B. ai fini del calcolo delle superfici vendibili non vengono prese in considerazione le superfici degli ampliamenti relative a opere realizzate senza titolo edilizio, di cui si parlerà più approfonditamente nei paragrafi successivi, per le quali al fine del ripristino allo stato di legittimità edilizia si stimerà il costo di rimozione, ed in particolare: la porzione realizzata in adiacenza della cucina, le tettoie addossate al fabbricato ed i manufatti realizzati sugli appezzamenti di terreno a verde.

Il tutto come nello schema che segue:

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Veranda Ingresso	8,6	10	1	10	2,81 ml	T
Soggiorno e vano scala	26	30	1	30	2,81 ml	T
Disimpegno	2	2,5	1	2,5	2,81 ml	T
Cucina	17,5	22	1	22	2,81 ml	T
Bagno1	4,0	5,5	1	5,5	2,81 ml	T
Letto 1	13,7	16,5	1	16,5	2,81 ml	T
Disimpegno	10,50	12,8	1	12,8	2,68 ml	1
Letto 2	15,3	17,7	1	17,7	2,45-2,68 ml	1
Letto 3	12,4	15	1	15	2,45-2,68 ml	1
Bagno 2	5,2	7,5	1	7,5	2,68 ml	1
Studio	6,9	8,5	1	8,5	2,45-2,68 ml	1
Terrazza 1	21	23,4	0,3	7,0		1
Cantina	44	50	0,25	12,5	2,10 ml	Si
Locale tecnico1 +wc	8	10	0,25	2,5	2,10 ml	Si
Locale tecnico2	18	22	0,25	5,5	2,10 ml	Si
Terrazza 2		15	0,05	0,75		copertura
Vano tecnico 3	3	3,85	0,25	0,96		copertura
Area a verde Part.44		2050	0,1-0,02	109,55		
Area a verde Part.433		1163	0,02	23,26		
Area a verde Part.527		967	0,02	19,34		
Totale superficie convenzionale:				342	342	

Superficie commerciale vendibile 342 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

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

BENE IMMOBILE 1 - Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
47	44	501	A/7	1	7 vani	155 mq escluse aree scoperte 147 mq	650,74 €	T-1

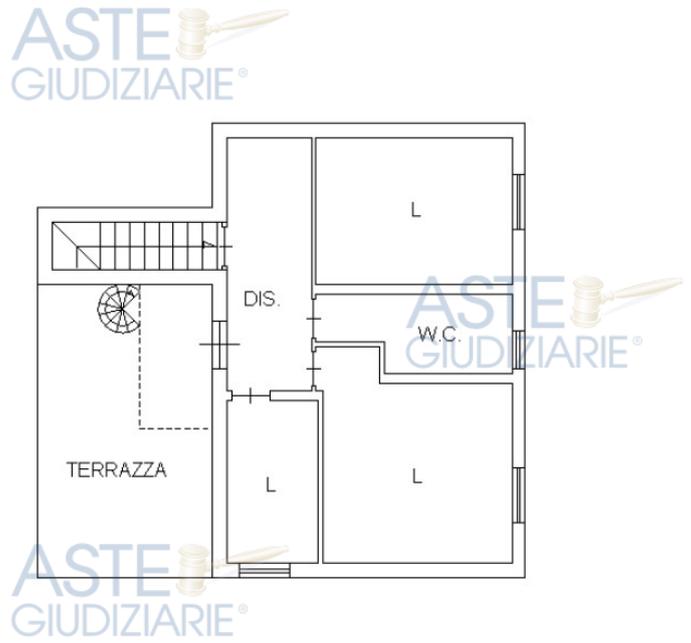
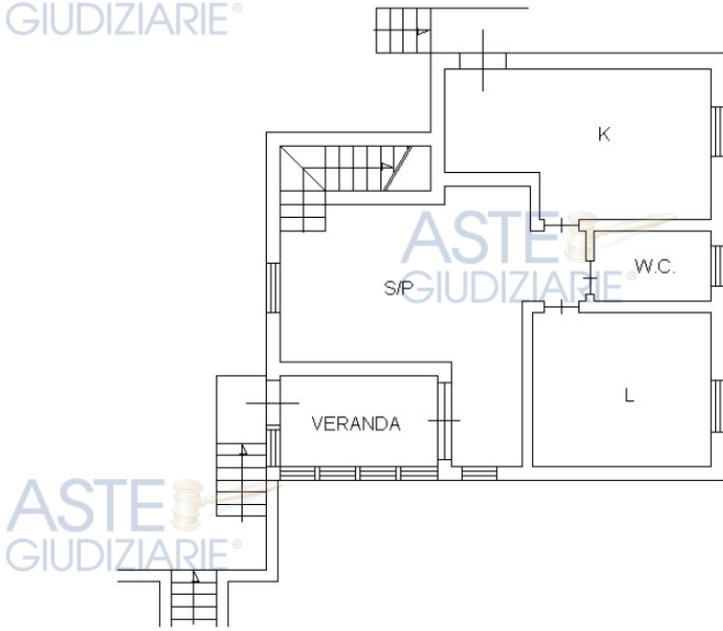
Indirizzo catastale: Strada delle Rofoline n. 45, piano T-1

Intestatari catastali:

-

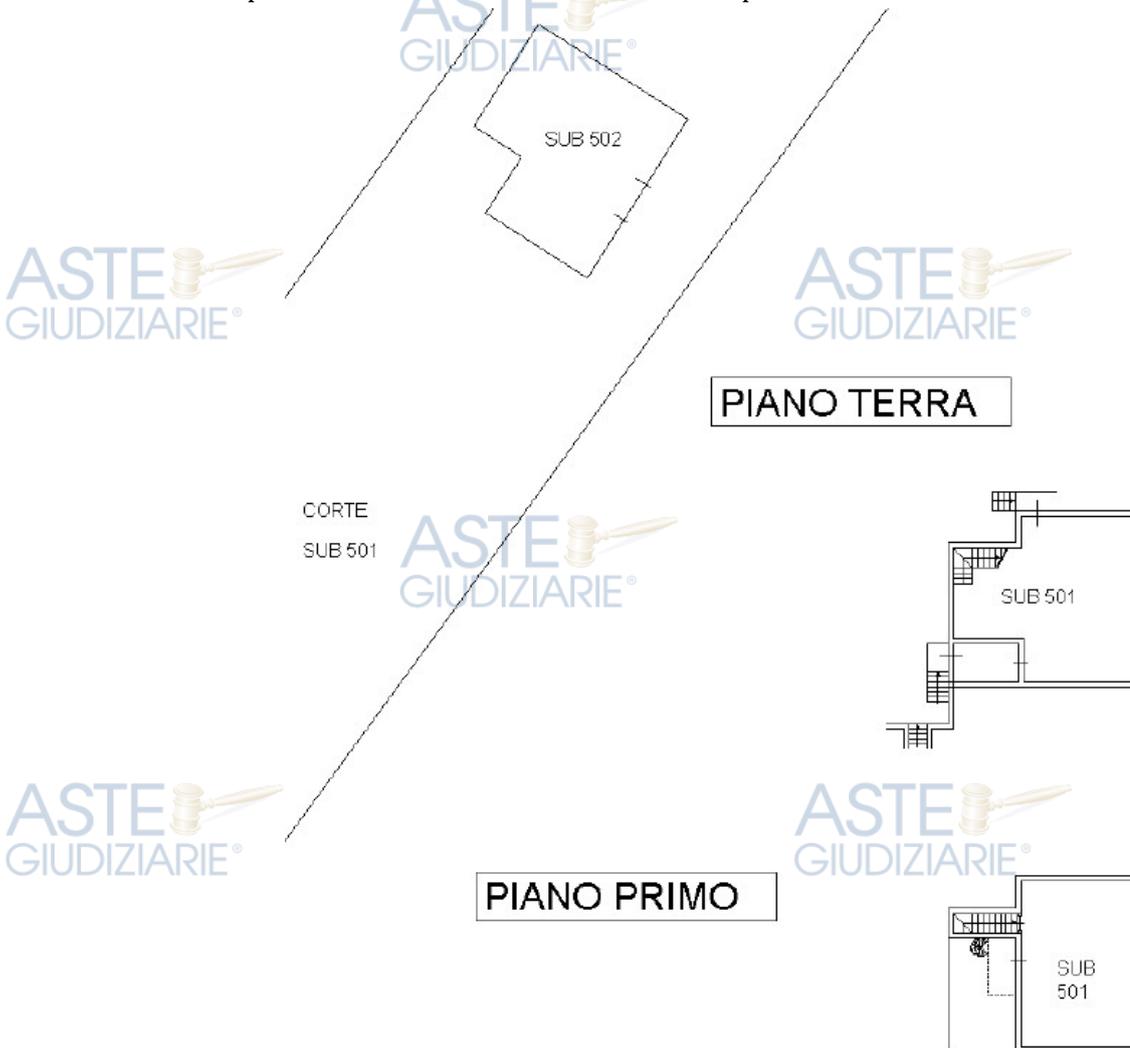
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.:



Piano terra - Piano primo

Si specifica che il subalterno 501 comprende i piani terra e primo del fabbricato ed anche il terreno circostante di pertinenza come visibile nell'elaborato planimetrico di sotto in stralcio:



BENE IMMOBILE 2 - Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
47	44	502	C/2	4	70 mq	76 mq	72,30 €	S1

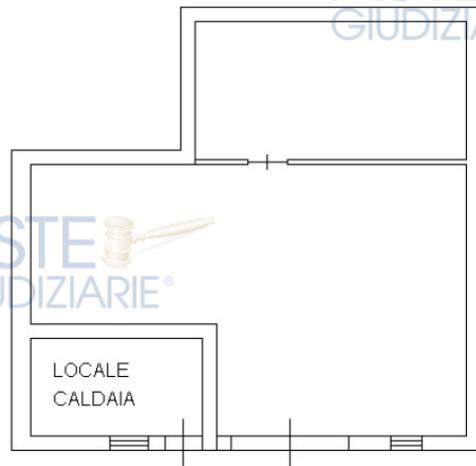
Indirizzo catastale: Strada delle Rofoline n. 45, piano S1

Intestatari catastali:

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.:



Piano seminterrato

BENE IMMOBILE 3 - Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
	47	433			Vigneto	2	1163	13,81€	12,01€

BENE IMMOBILE 4 - Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
	47	527			Vigneto	2	967	11,49€	9,99€

Intestatari catastali:

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento e nella nota di Trascrizione.

Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale negli interni fatte le seguenti eccezioni:

nel piano seminterrato è stato realizzato un piccolo wc adiacente il locale tecnico, nella cantina sono state aperte/spostate/ampliate 3 finestre di aerazione, nel piano terra rialzato è stato realizzato un vano in adiacenza della cucina, la scala a chiocciola della terrazza al piano primo appare spostata rispetto alla posizione rappresentata in planimetria di uuu; in aderenza del fabbricato sono state realizzate 2 grandi tettoie, nei terreni sono stati realizzati manufatti tecnici o di ricovero attrezzi; infine non appare rappresentata la terrazza ed il vano tecnico in copertura.

Si segnala che nel calcolo della consistenza catastale del sub 501 non appare valutato il terreno di pertinenza.

Storia catastale

In catasto fabbricati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 la particella 44 comprendeva i subalterni 1, 2, 3 dove, più precisamente, il terreno di pertinenza era identificato con il subalterno 1, l'abitazione al piano terra-1 con il subalterno 2 e la cantina al piano S1 con il subalterno 3,

l'indirizzo: Contrada delle Rofoline, Intestazione:

- Una variazione del 06/03/2008 (n.23406.1/2008), risulta per 'fusione e classamento' e conseguente soppressione dei sub 1,2,3 e generazione dei sub 501 (comprendente l'abitazione Piano T-1 ed il terreno) e del sub 502 (comprendente la cantina Piano S1). Indirizzo: Contrada delle Rofoline snc
- Una variazione di toponomastica si ha in data 15/01/2014 con la quale l'indirizzo diventa: Strada delle Rofoline n.45. Così le unità immobiliari permangono allo stato attuale.

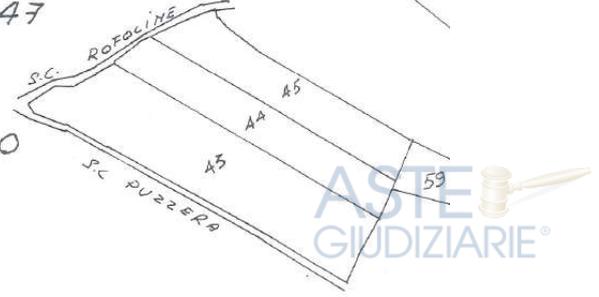
In catasto terreni la particella 44 risulta già dall'estratto originale impianto del 1939;

- successivamente all'impianto meccanografico del 02/03/1985 la particella 44 risulta di 2140 mq come terreno agricolo a seminativo, arboreo, intestata a
- Con successiva variazione d'ufficio del 16/10/1986 in atti dal 22/11/1988 (n.1610/86) è stata trasformata in ente urbano di superficie di 2140 mq, così permane allo stato attuale.
- Le particelle 433 di e 527 derivano dal frazionamento del 08/01/1980 della particella 43; dove più precisamente la particella 433 deriva dal frazionamento (n.3900/1980) e la particella 527 deriva dal frazionamento (n.3901/1980); entrambe in atti solo dal 10/04/1995.

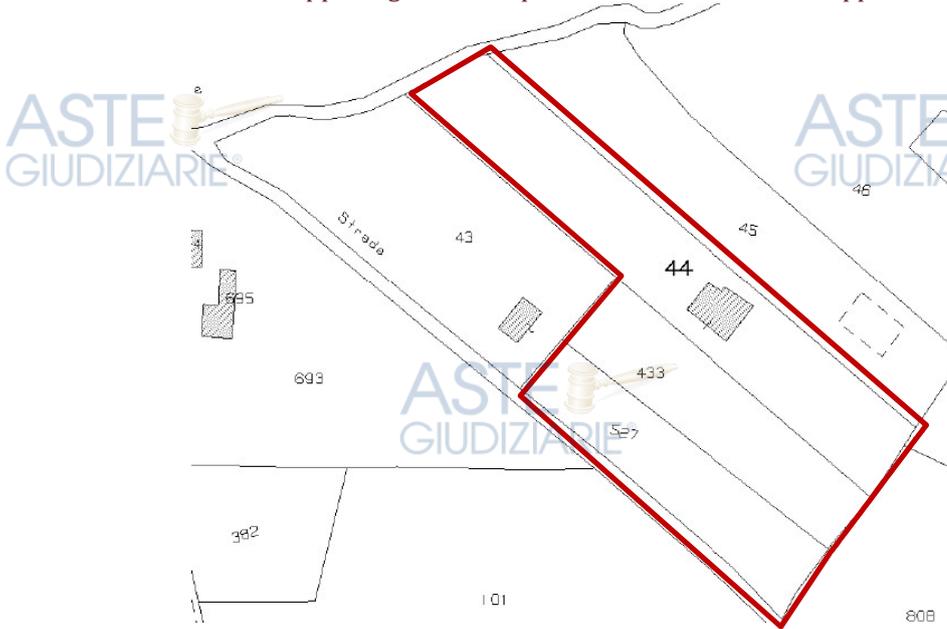
Di sotto le immagini di confronto tra Estratto di mappa originale di impianto 1939 - Estratto di mappa nella Licenza edilizia n.1029/1973 ed Estratto di mappa attuale:



PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO N° 47
MAPPA. 44
RAPP. 1:2000



Estratto di mappa originale di impianto 1939 - Estratto di mappa nella Licenza edilizia n.1029/1973



Estratto di mappa attuale

[ALLEGATO - Catastali storici]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Ufficio preposto del Comune di Palombara Sabina ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale emerge inesistenza di gravame da uso civico per gli immobile oggetto di causa come di sotto in stralcio è meglio in allegato.

76/2005 de
633 Copi
D) Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 30/12/2004 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

[ALLEGATO - Certificato destinazione urbanistica]

Non risultano in atti gravami da livello o censo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono inserite in condominio pertanto non vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE E REGIME PATRIMONIALE

Dai certificati anagrafici, allegati alla presente, si evince che la famiglia degli esecutati risulta residente negli immobili oggetto di causa dal 11/05/2009 ad oggi.

In occasione del sopralluogo effettuato gli immobili sono stati trovati effettivamente occupati dagli esecutati.

[ALLEGATO- **Certificati anagrafici**]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili in oggetto veniva riscontrata con esito negativo come segue:

[ALLEGATO - **Accesso Atti Ag. Entrate - Locazione**]

Dall'estratto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 12/10/1986, non vi sono annotazioni a margine.

[ALLEGATO- **Estratto di matrimonio**]

Alla data dell'acquisto 02/04/2008 l'immobile è stato acquistato in piena proprietà in regime di comunione dei beni.

[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 17/05/2025, a campione, sulle Particelle 44 e 527 del Foglio 47 da cui sono risultate le seguenti formalità:

BENE IMMOBILE 1 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 501; cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 155 mq, rendita €650,74, strada delle Rofoline n. 45, piano T-1.

BENE IMMOBILE 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 44 - Sub: 502, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 70, superficie catastale 76 mq, rendita €72,30; strada delle Rofoline n. 45, piano S1.

1. TRASCRIZIONE del 17/05/2006 - Registro Particolare 17341 Registro Generale 30800
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/275 del 01/08/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11542 Registro Generale 21074
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11543 Registro Generale 21075
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11544 Registro Generale 21076
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11545 Registro Generale 21077
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1155/722 del 02/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 19/08/2008 - Registro Particolare 29739 Registro Generale 50658
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/594 del 03/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 19/08/2008 - Registro Particolare 29740 Registro Generale 50659
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/594 del 03/03/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 22/04/2010 - Registro Particolare 5840 Registro Generale 25479
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 111868/97 del 12/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1330 del 08/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 8624 Registro Generale 48722
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10677/9717 del 18/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. ISCRIZIONE del 26/06/2019 - Registro Particolare 5382 Registro Generale 31729
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14225/9719 del 25/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 12398 Registro Generale 16593
Pubblico ufficiale ARLEONI FILIPPO Repertorio 1052 del 26/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

BENE IMMOBILE 4- Catasto Terreni del Comune di Palombara Sabina (Rm), Foglio: 47 - Particella: 527
Qualità: vigneto, classe 2, superficie 967 mq, reddito dominicale:11,49€, reddito agrario 9,99€.

1. TRASCRIZIONE del 07/06/2004 - Registro Particolare 18889 Registro Generale 30796
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 19/183 del 27/05/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 12/08/2004 - Registro Particolare 29648 Registro Generale 48277
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/161 del 11/02/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 17/05/2006 - Registro Particolare 17341 Registro Generale 30800
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/275 del 01/08/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11542 Registro Generale 21074
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11543 Registro Generale 21075
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico



6. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11544 Registro Generale 21076
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 11545 Registro Generale 21077
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1154/721 del 02/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 08/04/2008 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 21078
Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 1155/722 del 02/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 8624 Registro Generale 48722
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10677/9717 del 18/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. ISCRIZIONE del 26/06/2019 - Registro Particolare 5382 Registro Generale 31729
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14225/9719 del 25/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 12398 Registro Generale 16593
Pubblico ufficiale ARLEONI FILIPPO Repertorio 1052 del 26/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 17/05/2025 F47-Part 44-Part 527]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono pervenute agli esecutati in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con **Atto di compravendita del 02/04/2008 a rogito Notaio Giacomo Spagnuolo rep. 1154 racc. 721, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 08/04/2008 al Registro generale n. 21074 e Registro particolare n. 11545**, che le hanno acquistate dai sig.ri

[ALLEGATI-Atto di compravendita 02/04/2008 - **Provenienza**]

Dalla certificazione notarile in atti si evince la provenienza ultraventennale come di seguito:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1969 Al decesso 11/08/2001 Successione 11/02/2002	<u>Favore:</u>	1. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S.Bruccleri	25/07/1969	7036	721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	29/08/1969		52418
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palestrina	01/08/1969	1665			
Dal 27/11/1970 Al decesso 11/08/2001 Successione 11/02/2002	<u>Favore:</u>	2. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Malerba Coadiutore S.Bruccleri	27/11/1970	12890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	19/12/1970		77736
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Palestrina	17/12/1970	3066			
Dal 14/03/1980 Al decesso 11/08/2001 Successione 11/02/2002	<u>Favore:</u>	3. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Mazza	14/03/1980	6353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/04/1980		7329
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 2	03/04/1980				
Dal Decesso V.I. 11/08/2001 Successione 11/02/2002 Al decesso L.M. 14/03/2002 Successione 27/05/2002	<u>Favore:</u> (1/2 già di proprietà)	4. Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/08/2004		29648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	11/02/2002	46	161
		Denuncia di Successione integrativa			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Trascrizione					

<p>Contro:</p> <p>ia (11) Successione 11/02/2002</p> <p>Proprietà 1/2</p>		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/08/2008		29739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	03/03/2008	34	594
		Accettazione tacita di eredità			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/04/2008		11542
<p>Dal decesso L.M. 14/03/2002 Successione 27/05/2002</p> <p>Al decesso L.V. 02/02/2003 successione 01/08/2003</p>	Favore:	5. Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/2004		18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	27/05/2002	19	183
		Denuncia di Successione integrativa			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/08/2008		29740
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 3	03/03/2008	35	594		
Accettazione tacita di eredità					
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Roma 2	08/04/2008		11543		
<p>Dal decesso L.V. 02/02/2003 successione 01/08/2003</p> <p>Al 02/04/2008</p> <p>decesso</p> <p>successione 01/08/2003</p>	Favore:	6. Denuncia di Successione			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/2006		17341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	01/08/2003	48	275
		Accettazione tacita di eredità			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	08/04/2008		11544		
Immobili citati nell'Atto					
Foglio 47 Part. 44 sub 2,3, Part 433 di 1163 mq, Part. 527 di 967 mq, (insieme a maggior consistenza)					

Dal 02/04/2008 Ad oggi	Favore:	7. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Spagnuolo	02/04/2008	1154	721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/04/2008	21074	11545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	03/04/2008	6811	/serie1T
		Immobili citati nell'Atto			
		Comune di Palombara Sabina Catasto fabbricati foglio 47 part. 44 sub 501-502 Catasto terreni foglio 47 part.433, 1163 mq Catasto terreni foglio 47 part.527, 967 mq			

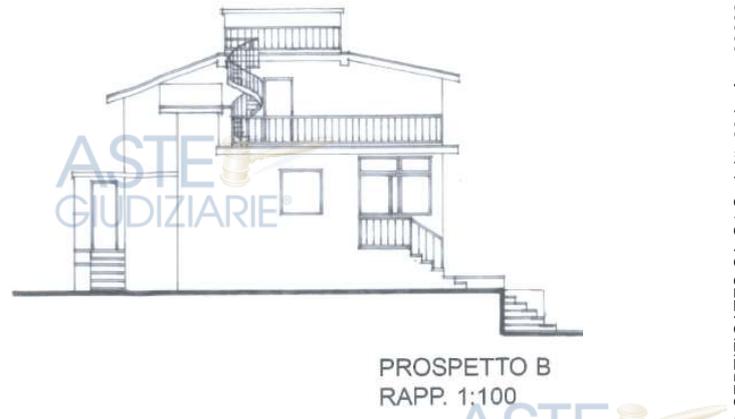
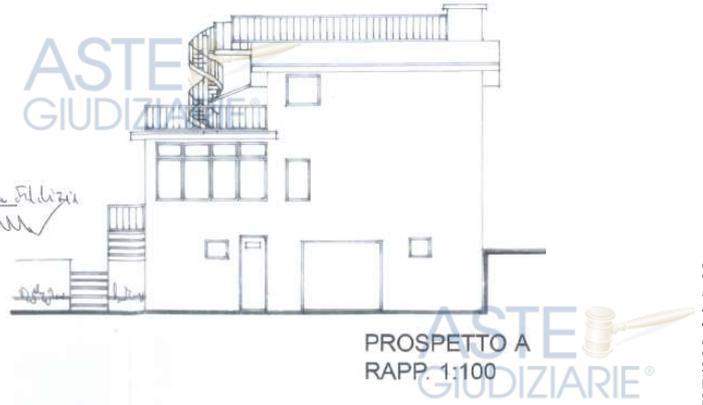
Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

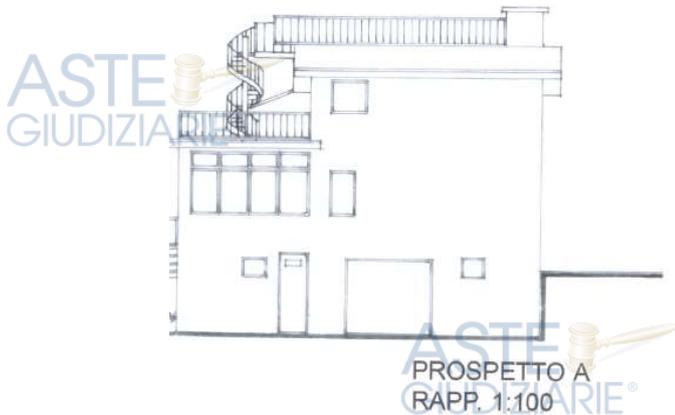
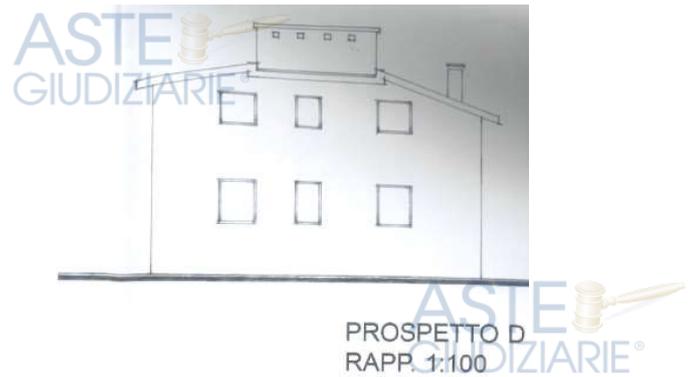
- Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni

INQUADRAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO

Con istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina è stato possibile reperire i titoli edilizi di seguito evidenziati:

- Licenza edilizia n.1029 del 02/03/1973 relativa a 'Costruzione di villino unifamiliare', su catastale foglio 47 part. 44.
- Permesso di Costruire in sanatoria n.1123 del 22/02/2008 - Istanza-protocollo 16082 del 29/11/1985, progressivo n.0089858512 ai sensi della Legge n.47 1985-relativa a 'Esecuzione lavori in località Rofoline foglio 47 part.44 costituiti da fabbricato residenziale'. Di sotto l'elaborato grafico allegato in stralcio:





[ALLEGATO -Titoli edilizi - L.E. n.1029/1973 - P.dC. 1123/2008]

Dal confronto tra titoli edilizi e stato attuale, a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, l'unità abitativa appare sostanzialmente conforme per distribuzione interna e prospetti al Permesso di Costruire n.1123/2008 in particolare nella zona abitativa del piano terra e 1 sottotetto.

Nelle rimanenti porzioni sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano seminterrato è stato realizzato un piccolo wc adiacente il locale tecnico, e nella cantina sono state aperte/spostate/ampliate 3 finestre di aerazione con conseguente modifica dei prospetti; nel piano terra rialzato è stato realizzato un vano in aderenza alla cucina; sono state realizzate 2 grandi tettoie, l'una antistante la zona di ingresso e l'altra antistante la cucina; la scala a chiocciola della terrazza al piano primo appare spostata rispetto alla posizione rappresentata in planimetria; nei terreni sono stati realizzati manufatti tecnici o di ricovero attrezzi in muratura.

Inoltre non è stata reperita autorizzazione per l'utilizzo della fossa settica di smaltimento reflui, né per il pozzo di adduzione idrica; la condizione va regolarizzata mediante rinnovo/ottenimento di autorizzazione.

Relativamente alle difformità di lieve entità, quali realizzazione del wc al piano seminterrato e modifiche dei prospetti, si può ipotizzare la regolarizzazione mediante richiesta del titolo edilizio legittimante detraendo i costi dal valore dell'immobile.

Relativamente agli ampliamenti, quali le tettoie e gli altri volumi accessori, non emergendo allo stato attuale possibilità di regolarizzazione, si considera maggiormente opportuno valutare i costi di demolizione/rimozione decurtandoli dal valore del valore dell'immobile.

N.B. Si evidenzia che per l'unità immobiliare è stato rilasciato titolo edilizio in sanatoria per condono con requisiti minimi igienico/sanitari in deroga a quelli richiesti per i titoli edilizi ordinari, in particolare si fa riferimento all'altezza degli ambienti interni del piano primo sottotetto, variabile da 2,45 ml a 2,68 ml, ovvero al di sotto di quella media minima richiesta di 2,70 ml per le nuove costruzioni.

Per quanto sopra si dichiara che:

- Il nucleo originario del fabbricato non è antecedente al 01/09/1967.
- Non vi sono certificazioni relative agli impianti.
- Non vi è certificazione energetica dell'immobile.
- L'immobile non si trova in stato di piena regolarità edilizia, in quanto pur essendo conforme negli spazi interni abitativi, vi sono modifiche negli spazi accessori e volumi esterni realizzati senza titolo edilizio. In fase estimativa verranno determinati i costi, per la rimozione e/o regolarizzazione di quanto non regolarmente assentito, e detratti dal valore dell'immobile.
- Non emergono atti che indichino che gli immobili siano realizzati in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che ai sensi del vigente PRG approvato con DGR n.757 del 13/12/2016 la destinazione urbanistica è 'Zona E agricola'. Si evidenziano le seguenti prescrizioni:

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio Agrario di Valore

-nella Tav. B: Beni paesaggistici- L'area non risulta assoggettata al vincolo dei beni paesaggistici, come visibile nelle immagini di sotto.



STIMA

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, 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.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) -
Settore Nord est PALOMBARA SABINA C75:

Abitazioni di I fascia - Compravendita =950 €/mq - Locazione 3,40 €/mq mese,
II fascia- Compravendita =800 €/mq - Locazione 2,70 €/mq mese;

- **Valori OMI 2° semestre 2024 - PALOMBARA SABINA**

Fascia/zona:Suburbana/ESPANSIONE/CRETONE-MARZOLANELLA-COLLECIANCA-ROVATELLO-STAZZANO-

Codice zona: E3 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Ville e villini - Valore di mercato =1000 - 1450 €/mq-

- Valori locazione = 4,30- 6,00 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO UNICO

Il mercato immobiliare del Comune di Palombara Sabina è caratterizzato da quotazioni immobiliari piuttosto basse con proposte eterogenee a livello tipologico e per dislocazione nel vasto territorio comunale, le quotazioni immobiliari ottenute variano dagli 800,00€/mq ai 1.450,00€/mq massimo per ville e villini con poche proposte per la locazione.

Pertanto considerata positivamente la panoramicità della zona e la buona disponibilità di spazi esterni, la presenza di piante di ulivo ed alberi ad alto fusto, e tuttavia valutati negativamente l'accessibilità della zona, il mediocre livello manutentivo e conservativo del fabbricato, gli impianti e rifiniture datati, la necessità di messa in pristino e rimozione di quanto non autorizzato da titoli edilizi nonchè lo stato di irregolarità dell'impianto di smaltimento reflui e del pozzo, tutti elementi tali da scoraggiare l'acquirente; si ritiene congruo un valore unitario basso tra quelli rilevati sul mercato pari a €/mq 800,00 per la compravendita e 3,00 €/mq/mese per la locazione.

Considerata inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 342 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 800,00€/mq \times 342 \text{ mq} = € 273.600,00$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (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%)

Si ha:

Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 342 \text{ mq} \cdot 3,00 \text{ €/mq} = € 1.025,01$

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * € 1.025,01 * (1-0.35) = € 7.995,11$

Valore ordinario $V_{oCR} = € 7.995,11 / 0,03 = € 266.503,77$

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

$$V = V_o + V_{oCR} / 2 = (€ 273.600,00 + € 266.503,77 / 2) = € 270.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre il costo dei lavori edili di messa in pristino come da titoli edilizi rilasciati mediante demolizione e/o rimozione dei manufatti esterni non autorizzati, quali tettoie e volumi accessori, compresi movimentazione e trasporti in discarica autorizzata dei materiali di risulta come da Tariffario dei prezzi dei lavori edili della Regione Lazio, dove la stima delle volumetrie delle macerie e materiali risultanti a terra ed i relativi pesi da smaltire presso impianto autorizzato, sono stati calcolati tenendo conto di un Volume di macerie e materiali = Volume complessivo * 0,20, dove 0,20 è la percentuale di residuo solido rispetto al volume vuoto per pieno e dove 1,65 è il peso a mc stimato di una tonnellata di materiali misti tra muratura e materiale più leggeri di copertura per circa 7.000,00€.

Relativamente alle difformità di lieve entità al piano seminterrato, quali realizzazione del wc e modifiche dei prospetti, si stimano i costi per il titolo edilizio per regolarizzazione e considerata la sanzione pecuniaria si ritiene di dover detrarre 12.000,00€.

Si stima inoltre il costo per la messa a norma dell'impianto di smaltimento delle acque reflue e del pozzo mediante rinnovo/rilascio di autorizzazione stimato in 8.000,00€.

Si ritiene infine di detrarre i costi per nuovo accatastamento per una più corretta definizione dell'unità immobiliare stimati in 800,00€.

Per un totale di 27.800,00€

$$V - \text{costi di regolarizzazione} = € 270.000,00 - € 27.800,00 = € 242.200,00$$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

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 occulti nonché per oneri non espressamente considerati.

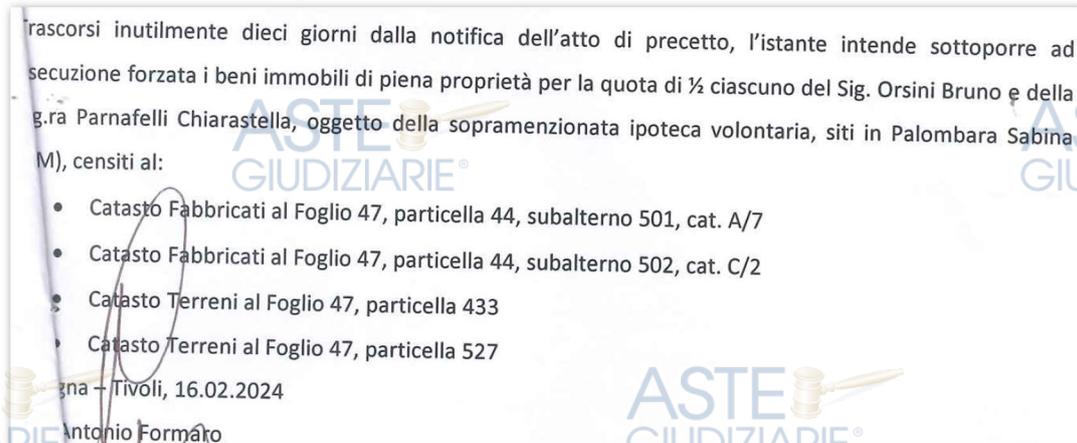
$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (€ 242.200,00) = € 24.220,00$$

$$V \text{ ridotto} = € 242.200,00 - € 24.220,00 = € 218.000,00$$

Prezzo base d'asta: € 218.000,00



L'Atto di Pignoramento è stato effettuato nei confronti degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà.



Conformemente la nota di trascrizione come di seguito:

Dall'estratto di matrimonio si evince che i sig.ri - hanno contratto matrimonio in data 12/10/1986, non vi sono annotazioni a margine.

Alla data dell'acquisto 02/04/2008 l'immobile è stato acquistato in piena proprietà in regime di comunione dei beni.



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

Palestrina, li 28/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- RGEI 92-2024_All.Catastali storici.pdf
- RGEI 92-2024_All.Catastali.pdf
- RGEI 92-2024_All.CDU-Certificato destinaz.urb.eml
- RGEI 92-2024_All.CDU-Certificato destinaz.urb.pdf
- RGEI 92-2024_All.Certificati anagrafici.pdf
- RGEI 92-2024_All.Contratti Locazione-AGEDP3RM-273785.eml
- RGEI 92-2024_All.Contratti Locazione-AGEDP3RM-273785.pdf
- RGEI 92-2024_All.Estratto di matrimonio.pdf
- RGEI 92-2024_All.Fotografico professionale.pdf
- RGEI 92-2024_All.Ispezioni ipotecarie F47-Part44.pdf
- RGEI 92-2024_All.Ispezioni ipotecarie F47-Part527.pdf
- RGEI 92-2024_All.Provenienza Successione Lombardi V 2003.pdf
- RGEI 92-2024_All.Provenienza-Atto di acquisto 2008.pdf
- RGEI 92-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
- RGEI 92-2024_All.Titoli edilizi LE1029-1973.pdf
- RGEI 92-2024_All.Titoli edilizi PdC1123-2008.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

