

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.
promossa da

E-mail PEC

contro

Esperto Stimatore

Architetto ANTONELLO AMICONE

E-mail PEC *a.amicone@pec.archrm.it*

Custode Giudiziario

Avvocato RAFFAELLA PISTOCCHI

E-mail PEC *raffaella.pistocchi@pecavvocatitivoli.it*

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
• Bene N° 1 – Abitazione di tipo popolare ubicata a Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.III 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.800,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 07/05/2025, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail antonello.amicone@gmail.com, ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare ubicata a Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (*Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.lla 627 Sub 9*), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.065304272757714 - Longitudine 12.767969337730069)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Il cespite in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, censita con la categoria Catastale A/4 (*abitazione di tipo popolare*) e situata al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza.

Il manufatto, in cui ricade il bene in oggetto, è posto all'interno di un'aggregazione urbana modulare tipica dei centri storici e delle zone di espansioni limitrofe. La tipologia edilizia del corpo di fabbrica distribuisce i vari appartamenti, in esso contenuti, nei diversi piani che la compongono; dove i vari livelli presentano aperture prospettiche lungo i due fronti opposti, uno orientato su Via Trento e l'altro su Via delle Cascine. Internamente la "palazzina" è provvista di scala interna che diparte dal portone posto in aderenza a Via Trento e contraddistinto dal civico N° 28. L'abitazione è situata nel centro storico, caratterizzato da una rete di vicoli stretti e archi che si avvolgono a spirale attorno al Castello Savelli Torlonia, situato nella parte più alta del Comune amministrativo e censuario di Palombara Sabina, in provincia di Roma. Lo stesso è popolato da circa 13.000 abitanti e per estensione territoriale è ricompreso nei confini della città metropolitana di Roma Capitale, dalla quale dista 45,00 km in direzione Nord/Est. Il centro abitato è situato a circa 372 metri di altitudine ai piedi del Monte Gennaro, nel cuore del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili.

DATI COMUNE DI PALOMBARA SABINA (RM)

Denominazione: Palombara Sabina, Provincia: RM, Regione: Lazio, Codice catastale: G293, Codice Istat: 058075, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 372 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 2012, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B (Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti), Zona vulcanica: - , Evoluzione demografica: Popolazione legale 12167 (2011) Popolazione residente 12688 (2019), Valori OMI 2025/2: Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI).

SOPRALLUOGO

Il giorno 02/04/2026 alle ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario veniva regolarmente effettuato l'accesso presso l'abitazione situata nel Comune di Palombara Sabina (Rm), in Via Trento N° 28. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con la planimetria acquisita presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" risalente al 1939, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/03/2026, le chiavi di accesso sono nel possesso del Custode Giudiziario.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE RIGUARDANO

L'impianto elettrico - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il loro corretto funzionamento. Non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità impiantistica e non è stato acquisito il Certificato di allaccio alla Pubblica fogna. Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (Cat. A/4, Cl 3, 2,5 vani, Rendita 126,53 €), Comune di Palombara Sabina (Rm), VIA TRENTO N° 28, Piano Secondo.

Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo una porzione del piano secondo dove la superficie complessiva (*Totale: 56,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 55,00 m²*) è stata suddivisa in 2,5 vani "catastali", raggiungibili dall'accesso posto in aderenza al pianerottolo collegato al vano scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) circoscrivono lo spazio in una superficie di forma geometrica assimilabile a due rettangoli affiancati a formare una "L", composta da partizioni che determinano gli ambienti, tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone con affaccio su Via Trento a Nord/Ovest, disimpegno, bagno, due camere (entrambe provviste di accesso al balcone con affaccio su Via delle Cascine a Sud/Est).

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi al centro dell'immobile ed in prossimità di tutti quelli serviti, circostanza dovuta alla conformazione ed alla distribuzione degli spazi interni. La zona giorno e la zona notte sono apparse separate ma collegate internamente tra loro mediante il vano destinato a disimpegno. Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari (*sono presenti distacchi di intonaco e porzioni ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dal piano superiore occupato dalla copertura*), il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, il "soffitto" della zona giorno è stato ricoperto da doghe in legno, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi muniti, sul lato esterno, di persiane (*a chiusura dei vani prospettici realizzati sulle pareti orientate a Nord/Ovest e Sud/Est*). Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria e versa in discreto stato conservativo e manutentivo. La planimetria catastale, ad esso associata, è stata presentata in data 11/11/1939 e per il periodo successivo non sono presenti variazioni. Nel 1974 è stata autorizzata la realizzazione del balcone orientato verso Via delle Cascine.

La conformazione dello stato dei luoghi del bene differisce rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale associata (*quella del 1939, unico elaborato grafico relativo all'immobile*). Non sono stati reperiti: il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo statico e l'Attestato di Prestazione Energetica.

Le unità immobiliari presenti nell'intero edificio non sono amministrate in un condominio costituito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare ubicata a Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.lla 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di competenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

-

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

- (Proprietà 1/1)

CERTIFICATO CONTESTUALE DI STATO CIVILE, DI STATO DI FAMIGLIA E DI RESIDENZA RAPPRESENTA

Il signor

(Atto parte 1 serie A - Comune di ROMA).

Risulta: di stato civile libero.

Risulta iscritto: ALL'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE.

Risulta iscritto: nella famiglia anagrafica composta da sé stesso e dal signor

(Atto parte 1 serie A -

Risulta iscritto all'indirizzo:

TITOLARITA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

Il cespite in oggetto è pervenuto all'attuale proprietario (*soggetto esecutato*) per atto di compravendita a Rogito del Notaio LEOFREDDI ANDREA con studio in Roma del 15/10/2007, Repertorio n. 16136 Racc. 8821, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, in data 20/10/2007 ai numeri di Reg. Gen. 79092 e Reg. Part. 39670.

CONFINI

- **Bene N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** (Cat. A/4), PIANO SECONDO, distinta presso NCEU al foglio 51 P.lla 627 Sub. 9, confina con:

Distacco con Via Trento (a Nord/Ovest), distacco Via delle Cascine (a Sud/Est), aderenza al fabbricato distinto dalla particella 623 (a Nord/Est), vano scala ed appartamento alla medesima particella (a Sud/Ovest); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico (Piano Secondo) superficie residenziale	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico (Piano Secondo) balcone orientato a Nord/Ovest (verso Via Trento)	2,00 mq	2,00 mq	0,3	0,60 mq	0,00 m	Secondo
Bene n° 1 - Abitazione di tipo economico (Piano Secondo) balcone orientato a Sud/Est (verso Via delle Cascine)	5,00 mq	5,00 mq	0,3	1,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				62,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 02/03/1985		Catasto Terreni Fg. 51, Part. 627 - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 102
Dal 26/05/1974 al 26/05/1974		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 627, Sub. 9 Categoria A4, Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano Secondo, Graffato No
Dal 26/05/1974 al 21/09/1999		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 627, Sub. 9 Categoria A4, Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 2, Graffato No
Dal 21/09/1999 al 15/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 627, Sub. 9 Categoria A4, Cl.3, Cons. 2,5 vani Piano 2, Graffato No
Dal 15/10/2007 al 04/02/2026		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 627, Sub. 9 Categoria A4, Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 56,00 mq escluse aree scoperte 55,00 mq, Rendita € 126,53, Piano 2

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

VOLTURE CATASTALI ESEGUITE

- Atto di Compravendita del 15/10/2007 Pubblico uff. LEOFREDDI ANDREA Sede ROMA (RM) Rep. n. 16136.

- Atto di Compravendita del 21/09/1999 Pubblico uff. DR. ANTONIO PUGLIESE Sede CIVITAVECCHIA (RM) Rep. 27266.

- Atto di Compravendita del 26/05/1974 Pubblico uff. FINAZZI Sede ROMA (RM) Rep. n. 5789.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	627	9		A4	3	2,5 vani	Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte: 55 mq	126,53 €	Secondo	No

Corrispondenza catastale

Il Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Internamente è composta da tramezzature e da setti murari (*elementi divisori*) che circoscrivono lo spazio in una superficie di forma geometrica assimilabile a due rettangoli affiancati a formare una "L" suddivisa in vari ambienti destinati a: Ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone con

affaccio su Via Trento a Nord/Ovest, disimpegno, bagno, due camere (*entrambe provviste di accesso al secondo balcone con affaccio su Via delle Cascine a Sud/Est*).

PRECISAZIONI CATASTALI

Il fabbricato di maggior consistenza insiste sulla particella N° 627.

Il fabbricato risulta correttamente rappresentato all'interno dell'estratto di mappa.

La Visura Catastale Storica dell'immobile rappresenta sia l'indicazione della toponomastica sia quella del piano, senza però menzionare il numero d'interno.

La Planimetria associata al bene è stata presentata in data 11/11/1939.

Non sono stati individuati B.C.N.C. riguardanti le aree comuni alle unità presenti nel fabbricato.

Non sono stati individuati gli Elaborati Planimetrici riguardanti gli immobili ricompresi nel manufatto.

DIFFORMITA' CASTALI RICONTRATE

Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi e la Planimetria Catastale del 1939 presente nella Banca Dati sono emerse delle difformità, riguardanti:

- L'aumento volumetrico che ha interessato sia le dimensioni di una delle due camere sia la consistenza del bagno, modificato anche a discapito della zona giorno.

- La diversa distribuzione degli spazi interni.

- La diversa posizione e dimensione dei vani murari.

- La diversa destinazione d'uso degli ambienti.

- La mancata perpendicolarità tra le pareti interne.

- Non è presente il balcone orientato a Sud/Ovest realizzato successivamente, negli anni 70.

La superficie rilevata in sede di sopralluogo è risultata leggermente superiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale associata all'abitazione.

Dalle verifiche effettuate è emerso che la superficie eccedente è posta sul retro del corpo scala ed è raggiungibile solo dal cespite in oggetto. Detta discordanza, che interessa una delle due camere ed il bagno, potrebbe essere riconducibile ad una non corretta rappresentazione grafica, in quanto parte di essa è occupata da pareti perimetrali di diverso spessore. Detta circostanza dovrà essere accertata sulla base dell'attuale conformazione del Piano Secondo e sulla reale consistenza attribuibile al cespite in oggetto mediante pratica da istruire presso l'Ufficio Tecnico del Comune; all'esito della quale si dovrà procedere all'aggiornamento della Planimetria Catastale mediante l'ausilio del software DOCFA.

PRECISAZIONI

IL LOTTO UNICO è formato dal solo Bene N° 1, destinato catastalmente ad abitazione di tipo popolare.

Il cespite si articola lungo una porzione del Piano Secondo.

È situato in una zona centrale del Comune di Palombara Sabina (Rm) in Via Trento al civico N° 28.

Il raggiungimento dei vari livelli della struttura avviene mediante la scala interna collegata all'accesso posto in aderenza alla strada.

Il fabbricato esternamente si presenta caratterizzato da intonaco civile, di non recente ristrutturazione.

La Visura Catastale Storica dell'immobile rappresenta sia l'indicazione della toponomastica sia quella del piano, senza però rappresentare il numero d'interno.

La Visura Catastale Storica dell'immobile specifica correttamente, tra gli intestati, il soggetto esecutato, per avvenuta voltura dell'atto di compravendita del 15/10/2007.

Non sono stati individuati B.C.N.C. riguardanti le aree e le porzioni comuni alle unità presenti nel fabbricato.

Non sono stati individuati Elaborati Planimetrici riguardanti gli immobili ricompresi nel manufatto.

La sagoma del corpo di fabbrica è inserita in "mappa".

È stato effettuato l'accesso forzoso in data 06/03/2026 e le chiavi sono nel possesso del Custode Giudiziario.

Il cespite versa in discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria (*si rilevano distacchi di intonaco, lavorazioni non ultimate ed infiltrazioni provenienti dal piano superiore*).

Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà della quota pari ad 1/1 indistinta ed indivisa.

La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico.

Il Bene N° 1 viene posto in vendita per il diritto di proprietà e la quota pari a 1/1.

Il cespite non è ricompreso in un Condominio costituito ed amministrato.

L'Attestato di Prestazione Energetica, il Certificato di Collaudo Statico e l'Attestato di Abitabilità/Agibilità (SCA) non sono stati reperiti.

La Planimetria Catastale del Bene è stata presentata in data 11/11/1939 e non risultano presentati aggiornamenti successivi.

Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico dello stato dei luoghi e la Planimetria Catastale presente nella Banca Dati sono emerse delle difformità che potranno essere regolarizzate.

Nel 1974 è stato rilasciato il Nulla Osta per la realizzazione di un balcone di circa 5,00 mq, realizzato sul fronte orientato verso Via delle Cascine, a Sud/Est.

Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse scollegate; pertanto, non è possibile esprimersi sulla loro corretta funzionalità (*non sono state reperite le certificazioni di conformità*).

STATO CONSERVATIVO

Il Bene N° 1 è apparso

Ultimato, parzialmente rifinito, arredato ed in una certa misura funzionale al proprio scopo.

Adibito ed utilizzato come appartamento (*catastalmente individuato dalla Cat. "abitazione di tipo popolare"*).

Lo stato conservativo è apparso discreto.

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Si rilevano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore e distacchi superficiali di intonaco dalle pareti e dal solaio superiore. Il vano destinato a bagno versa in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

Il Bene N° 1, per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno del fabbricato di maggior consistenza presenta parti comuni a più unità; riguardanti nello specifico le proporzionali quote ed i diritti di comproprietà sugli spazi e le strutture che caratterizzano le porzioni poste in aderenza ed a confine tra loro. Gli immobili, che costituiscono l'interesse del fabbricato, non ricadono in un Condominio costituito e gestito da un amministratore pro tempore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati individuati vincoli e pesi gravanti di questo tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene N° 1 presenta le seguenti caratteristiche:

Esposizione: a Nord/Ovest la zona giorno ed a Sud/Est la zona notte.

Destinazione: residenziale.

Categoria Catastale: Abitazione di tipo popolare.

Pareti esterne ed interne: intonacate.

Altezza interna utile: oltre i 3,00 ml.

Distribuzione interna composta da: ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone a livello, disimpegno, bagno e due camere da letto entrambe comunicanti con il balcone posto sul retro.

Balconi di pertinenza praticabile: N° 2.

Pavimentazione interna: ceramica di forma quadrata di vari colori.

Infissi esterni prospettici: N° 3 vani murari provvisti di persiane.

Porte interne: in legno.

Bagno: provvisto di piccola finestra.

Scale: vano scala comune provvisto di pianerottolo di accesso al bene.

Impianti: elettrico, idrico, gas e fognario.

Terreno esclusivo: no

Posto auto scoperto: no
Magazzino: no
Soffitta, cantina o simili: no.
Dotazioni condominiali: interessano le parti comuni del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Le chiavi sono nel possesso del Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1999 al 20/10/2007		COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO PUGLIESE, Notaio in Civitavecchia	21/09/1999	27266	8658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	23/09/1999	32352	21457
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/10/2007		COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LEOFREDDI ANDREA, Notaio in Roma	15/10/2007	16136	8821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/10/2007	79092	39670
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta variata dal 2007.

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 23/09/1999 ai numeri Reg. gen. 32351 - Reg. part. 9849 - Quota: 1/1
 Importo: 75.000,00 £ - Capitale 50.000.000 £ - Interessi 25.000.000 £.
 A favore di CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A.
 Contr
 Percentuale interessi: 5,85 %
 Rogante: Notaio DR. ANTONIO PUGLIESE di Civitavecchia in data 15/10/2007
 N° repertorio: 27265 e N° raccolta: 8657
 Comunicazioni
*Comunicazione n. 34 del 20/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/07/2007.
 Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
 Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/10/2007 ai numeri Reg. gen. 79093 - Reg. part. 23833 - Quota: 1/1
 Importo: € 256.000,00
 A favore di MELIORBANCA S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 128.000,00 - Percentuale interessi: 4,67 %
 Rogante: Notaio LEOFREDDI ANDREA di Roma in data 15/10/2007
 N° repertorio: 16137 e N° raccolta: 8822

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)
 Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/03/2012 ai numeri Reg. gen. 21536 - Reg. part. 15033 - Quota: 1/1
 A favore di MELIORBANCA S.P.A.
 Contro
 Formalità a carico della procedura
SI RILEVA CHE: Il soggetto contro indicato nella Sezione C della Nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare è stato rappresentato con un Codice Fiscale e con l'indicazione del Comune di nascita diversi rispetto a quelli che identificano il soggetto esecutato. Detta formalità grava sull'immobile oggetto della presente Procedura E.I.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)
 Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 09/04/2025 ai numeri Reg. gen. 20283 - Reg. part. 14664 - Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

ALTRE PROCEDURE RIGUADRANTI IL SOGGETTO ESECUTATO

Proc. EI RGE 324/2011 estinta in data 30/10/2012 per inattività delle parti.

Proc. EI RGE 133/2012 estinta in data 26/11/2012 per inefficacia del pignoramento.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 623,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di PALOMBARA SABINA (RM) individuano l'immobile nel perimetro del CENTRO STORICO

PTPR – approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 21 366 - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo - PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI CON RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.

TAVOLA B. 21 366 – Beni Paesaggistici – Individuazione del patrimonio identitario regionale – INSEDIAMENTI URBANI STORICI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.

TAVOLA C. 21 366 – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – CENTRI ANTICHI, NECROPOLI, ABITATI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina (Rm) è emerso che:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato al cui interno insiste il bene in oggetto è stato costruito in epoca remota, prima del 1939; anno riconducibile alla presentazione della Planimetria Catastale depositata in Banca Dati.

In data 24 luglio 1974 Prot. 4123 è stato rilasciato dal Sindaco il Nulla Osta per la realizzazione di un balcone di circa 5,00 mq sul fronte orientato verso Via delle Cascine.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non sono stati reperiti i certificati energetici dell'immobile.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità, SCA.

Non è stato reperito il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture.

Non è stata reperita la Comunicazione di fine lavori.

La Costruzione del fabbricato risale ad un periodo antecedente il 1939.

COSTI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Sarà necessario, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara (Rm) un giusto titolo edilizio amministrativo in sanatoria per come previsto dal D.P.R. 380/01, dalle successive modifiche e dal Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024); il tutto nel rispetto dei vincoli esistenti. La pratica dovrà riguardare la legittimazione delle modifiche impropriamente apportate alla distribuzione degli spazi interni, la conformazione dei vani murari, lo spessore delle pareti, oltre ad accertare la reale dimensione del bagno e di una delle due camere. I costi sono stati opportunamente calcolati e di seguito detratti dal valore di stima determinato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stato reperito il certificato di allaccio alla Pubblica Fognatura.
- Non è stato reperito il Certificato di Collaudo Statico.
- Non è stato reperito il Certificato di Agibilità/Abitabilità (SCA).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite non risulta ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

PARAMETRI CONSIDERATI

- Dai parametri indicati, all' interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: PALOMBARA SABINA (G293), Fascia: Centrale, Zona: CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI), Codice zona: B1, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione prevalente: Residenziale, Tipologia considerata: Abitazioni di tipo economico, viene attribuito un valore medio pari a 850,00 €/mq (700,00/1.000,00 €/mq).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale con caratteristiche simili, sul portale di immobiliare.it, per il mese di MARZO 2026 viene richiesto un prezzo pari a 1.092,00 €/mq.
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di Palombara Sabina (Rm), zona: Centro Abitato Via Giuseppe Garibaldi, è emerso che viene attribuito un valore medio per le abitazioni in stabili di II fascia pari a 881,00 €/mq (720,00 e 1.043,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI PALOMBARA SABINA (Rm) - C75, Settore NORD/EST; per Abitazioni II FASCIA viene attribuito un valore pari a 800,00 €/mq.

VALORE DETERMINATO PER IL BENE

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile censito come:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO è pari a:

905,75 €/mq

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

- Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** (Cat. A/4, Cl 3, 2,5 vani, Rendita 126,53 €), Comune di Palombara Sabina (Rm), VIA TRENTO N° 28, Piano Secondo.

Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo una porzione del piano secondo dove la superficie complessiva (*Totale: 56,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 55,00 m²*) è stata suddivisa in 2,5 vani "catastali", raggiungibili dall'accesso posto in aderenza al pianerottolo collegato al vano scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisorii*) circoscrivono lo spazio in una superficie di forma geometrica assimilabile a due rettangoli affiancati a formare una "L", composta da partizioni che determinano gli ambienti, tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone con affaccio su Via Trento a Nord/Ovest, disimpegno, bagno, due camere (entrambe provviste di accesso al balcone con affaccio su Via delle Cascine a Sud/Est.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi al centro dell'immobile ed in prossimità di tutti quelli serviti, circostanza dovuta alla conformazione ed alla distribuzione degli spazi interni. La zona giorno e la zona notte sono apparse separate ma collegate internamente tra loro mediante il vano destinato a disimpegno. Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari (*sono presenti distacchi di intonaco e porzioni ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dal piano superiore occupato dalla copertura*), il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, il "soffitto" della zona giorno è stato ricoperto da doghe in legno, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi muniti, sul lato esterno, di persiane (*a chiusura dei vani prospettici realizzati sulle pareti orientate a Nord/Ovest e Sud/Est*). Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria e versa in discreto stato conservativo e manutentivo. La planimetria catastale, ad esso associata, è stata presentata in data 11/11/1939 e per il periodo successivo non sono presenti variazioni.

Nel 1974 è stata autorizzata la realizzazione del balcone orientato verso Via delle Cascine.

La conformazione dello stato dei luoghi del bene differisce rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale associata (*quella del 1939, unico elaborato grafico relativo all'immobile*). Non sono stati reperiti: il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo statico e l'Attestato di Prestazione Energetica.

CONFINI: *Distacco con Via Trento (a Nord/Ovest), distacco Via delle Cascine (a Sud/Est), aderenza al fabbricato distinto dalla particella 623 (a Nord/Est), vano scala ed appartamento alla medesima particella (a Sud/Ovest); salvo altri e più precisi confini.*

Le unità immobiliari presenti nell'intero edificio non sono amministrate in un condominio costituito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 627, Sub. 9, Categoria A4, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 56.247,08

VALORE DI STIMA DETERMINATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastralmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.la 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €	62,10 mq	905,75 €/mq	€ 56.247,08	100,00%	€ 56.247,08
Valore di stima:					€ 56.247,08

Valore di stima: 56.247,08 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con software DOCFA.	500,00	€
Costo per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina (Rm)	2.500,00	€
Coefficienti di età, vetustà, qualità e stato di manutenzione	5,00	%
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: 44.800,00 € per arrotondamento

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 23/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Verbale di sopralluogo del giorno 02.04.26
- ✓ All. 3. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Certificato Contestuale soggetto eseguito
- ✓ All. 4. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Visura Catastale Storica e Planimetria associata
- ✓ All. 5. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa e Visura Catastale NCT_ENTE URBANO
- ✓ All. 6. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione atto di compravendita del 21.09.1999_antecedente il ventennio
- ✓ All. 7. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione atto di compravendita del 15.10.2007_PROVENIENZA
- ✓ All. 8. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie immobile e soggetti coinvolti nel ventennio
- ✓ All. 9. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE di trascrizione formalità pregiudizievoli gravanti oltre la Relazione Notarile
- ✓ All. 10. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_NULLA OSTA per la realizzazione del balcone sul fronte orientato verso Via delle Cascine
- ✓ All. 11. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 12. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Perizia per incarico di stima immobili versione per la Privacy
- ✓ All. 13. Proc. EI RGE 124.25 LOTTO UNICO_Ricevute invio BOZZA Perizia dell'Esperto S. alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE GENERALE

Il cespite in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, censita con la categoria Catastale A/4 (*abitazione di tipo popolare*) e situata al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza. Il manufatto, in cui ricade il bene in oggetto, è posto all'interno di un'aggregazione urbana modulare tipica dei centri storici e delle zone di espansioni limitrofe. La tipologia edilizia del corpo di fabbrica distribuisce i vari appartamenti, in esso contenuti, nei diversi piani che la compongono; dove i vari livelli presentano aperture prospettiche lungo i due fronti opposti, uno orientato su Via Trento e l'altro su Via delle Cascine. Internamente la "palazzina" è provvista di scala interna che diparte dal portone posto in aderenza a Via Trento e contraddistinto dal civico N° 28. L'abitazione è situata nel centro storico, caratterizzato da una rete di vicoli stretti e archi che si avvolgono a spirale attorno al Castello Savelli Torlonia, situato nella parte più alta del Comune amministrativo e censuario di Palombara Sabina, in provincia di Roma. Lo stesso è popolato da circa 13.000 abitanti e per estensione territoriale è ricompreso nei confini della città metropolitana di Roma Capitale, dalla quale dista 45,00 km in direzione Nord/Est. Il centro abitato è situato a circa 372 metri di altitudine ai piedi del Monte Gennaro, nel cuore del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili.

DATI COMUNE DI PALOMBARA SABINA (RM)

Denominazione: Palombara Sabina, Provincia: RM, Regione: Lazio, Codice catastale: G293, Codice Istat: 058075, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale: Roma, Tipologia: Città metropolitana, Zona altimetrica: Collina interna, Altitudine centro: 372 m, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 2012, Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B (Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti), Zona vulcanica: - , Evoluzione demografica: Popolazione legale 12167 (2011) Popolazione residente 12688 (2019), Valori OMI 2025/2: Zona B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI).

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RILEVATE RIGUARDANO

L'impianto elettrico - L'impianto idrico - L'impianto fognario - L'impianto del gas - L'impianto citofonico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse scollegate; pertanto, non è stato possibile verificarne il loro corretto funzionamento. Non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità impiantistica e non è stato acquisito il Certificato di allaccio alla Pubblica fogna. Il fabbricato non è provvisto di ascensore.

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo popolare situata nel Comune di Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.lla 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €
Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo una porzione del piano secondo dove la superficie complessiva (*Totale: 56,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 55,00 m²*) è stata suddivisa in 2,5 vani "catastali", raggiungibili dall'accesso posto in aderenza al pianerottolo collegato al vano scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) circoscrivono lo spazio in una superficie di forma geometrica assimilabile a due rettangoli affiancati a formare una "L", composta da partizioni che determinano gli ambienti, tra loro comunicanti e destinati a:

Ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone con affaccio su Via Trento a Nord/Ovest, disimpegno, bagno, due camere (entrambe provviste di accesso al balcone con affaccio su Via delle Cascine a Sud/Est.

L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi al centro dell'immobile ed in prossimità di tutti quelli serviti, circostanza dovuta alla conformazione ed alla distribuzione degli spazi

interni. La zona giorno e la zona notte sono apparse separate ma collegate internamente tra loro mediante il vano destinato a disimpegno. Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari (*sono presenti distacchi di intonaco e porzioni ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dal piano superiore occupato dalla copertura*), il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, il "soffitto" della zona giorno è stato ricoperto da doghe in legno, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi muniti, sul lato esterno, di persiane (*a chiusura dei vani prospettici realizzati sulle pareti orientate a Nord/Ovest e Sud/Est*). Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria e versa in discreto stato conservativo e manutentivo. La planimetria catastale, ad esso associata, è stata presentata in data 11/11/1939 e per il periodo successivo non sono presenti variazioni.

Nel 1974 è stata autorizzata la realizzazione del balcone orientato verso Via delle Cascine.

La conformazione dello stato dei luoghi del bene differisce rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale associata (*quella del 1939, unico elaborato grafico relativo all'immobile*). Non sono stati reperiti: il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo statico e l'Attestato di Prestazione Energetica. Le unità immobiliari presenti nell'intero edificio non sono amministrate in un condominio costituito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 627, Sub. 9, Categoria A4, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di PALOMBARA SABINA (RM) individuano l'immobile nel perimetro del CENTRO STORICO

PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A. 21 366 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI CON RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.

TAVOLA B. 21 366 - Beni Paesaggistici - Individuazione del patrimonio identitario regionale - INSEDIAMENTI URBANI STORICI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO.

TAVOLA C. 21 366 - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - CENTRI ANTICHI, NECROPOLI, ABITATI.

CONFINI: *Distacco con Via Trento (a Nord/Ovest), distacco Via delle Cascine (a Sud/Est), aderenza al fabbricato distinto dalla particella 623 (a Nord/Est), vano scala ed appartamento alla medesima particella (a Sud/Ovest); salvo altri e più precisi confini.*

Prezzo base d'asta: 44.800,00 € per arrotondamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Bene N° 1 - Abitazione di tipo popolare			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.lla 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 €		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo popolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 627, Sub. 9, Categoria A4, Graffato No	Superficie	62,10 mq
Stato conservativo:	Il Bene N° 1 è apparso Ultimato, parzialmente rifinito, arredato ed in una certa misura funzionale al proprio scopo. Adibito ed utilizzato come appartamento (catastalmente individuato dalla Cat. "abitazione di tipo popolare"). Lo stato conservativo è apparso discreto. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Si rilevano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore e distacchi superficiali di intonaco dalle pareti e dal solaio superiore. Il vano destinato a bagno versa in pessime condizioni.		
Descrizione:	Bene N° 1 - Abitazione di tipo popolare situata nel Comune di Palombara Sabina (RM) - Via Trento N° 28 (Catastalmente distinta presso NCEU al Foglio 51 P.lla 627 Sub 9), interno -, Cat. A/4, Vani 4,5, Piano Secondo, Rendita Catastale 126,53 € Individuata dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni avviene lungo una porzione del piano secondo dove la superficie complessiva (Totale: 56,00 m ² Totale: escluse aree scoperte: 55,00 m ²) è stata suddivisa in 2,5 vani "catastali", raggiungibili dall'accesso posto in aderenza al pianerottolo collegato al vano scala. Internamente le tramezzature ed i setti murari (elementi divisorii) circoscrivono lo spazio in una superficie di forma geometrica assimilabile a due rettangoli affiancati a formare una "L", composta da partizioni che determinano gli ambienti, tra loro comunicanti e destinati a: Ingresso, soggiorno provvisto di angolo cottura, di camino e di accesso al balcone con affaccio su Via Trento a Nord/Ovest, disimpegno, bagno, due camere (entrambe provviste di accesso al balcone con affaccio su Via delle Cascine a Sud/Est. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi al centro dell'immobile ed in prossimità di tutti quelli serviti, circostanza dovuta alla conformazione ed alla distribuzione degli spazi interni. La zona giorno e la zona notte sono apparse separate ma collegate internamente tra loro mediante il vano destinato a disimpegno. Le varie stanze dell'immobile appaiono rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari (sono presenti distacchi di intonaco e porzioni ammalorate dalle infiltrazioni provenienti dal piano superiore occupato dalla copertura), il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, il "soffitto" della zona giorno è stato ricoperto da doghe in legno, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi muniti, sul lato esterno, di persiane (a chiusura dei vani prospettici realizzati sulle pareti orientate a Nord/Ovest e Sud/Est). Il cespite necessita di interventi di manutenzione ordinaria e versa in discreto stato conservativo e manutentivo. La planimetria catastale, ad esso associata, è stata presentata in data 11/11/1939 e per il periodo successivo non sono presenti variazioni. Nel 1974 è stata autorizzata la realizzazione del balcone orientato verso Via delle Cascine. La conformazione dello stato dei luoghi del bene differisce rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale associata (quella del 1939, unico elaborato grafico relativo all'immobile). Non sono stati reperiti: il Certificato di Agibilità, il Certificato di Collaudo statico e l'Attestato di Prestazione Energetica. Le unità immobiliari presenti nell'intero edificio non sono amministrate in un condominio costituito. La vendita del bene non è soggetta IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 627, Sub. 9, Categoria A4, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di PALOMBARA SABINA (RM) individuano l'immobile nel perimetro del CENTRO STORICO PTPR - approvato con DCR 5/2021 Rettificato con: DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024 - TAVOLA A. 21 366 - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI CON RELATIVA FASCIA DI RISPETTO. - TAVOLA B. 21 366 - Beni Paesaggistici - Individuazione del patrimonio identitario regionale - INSEDIAMENTI URBANI STORICI E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO. - TAVOLA C. 21 366 - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - CENTRI ANTICHI, NECROPOLI, ABITATI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero, le chiavi sono nel possesso del Custode Giudiziario		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 20/10/2007 ai numeri Reg. gen. 79093 - Reg. part. 23833 - Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di MELIORBANCA S.P.A.
Contro
Capitale: € 128.000,00 - Percentuale interessi: 4,67 %
Rogante: Notaio LEOFREDDI ANDREA di Roma in data 15/10/2007
N° repertorio: 16137 e N° raccolta: 8822

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 12/03/2012 ai numeri Reg. gen. 21536 - Reg. part. 15033 - Quota: 1/1
A favore di MELIORBANCA S.P.A.
Contr
SI RILEVA CHE: *Il soggetto contro indicato nella Sezione C della Nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare è stato rappresentato con un Codice Fiscale e con l'indicazione del Comune di nascita diversi rispetto a quelli che identificano il soggetto esecutato. Detta formalità grava sull'immobile oggetto della presente Procedura E.I.*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Cod. 726)
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 09/04/2025 ai numeri Reg. gen. 20283 - Reg. part. 14664 - Quota: 1/1
A favore di
Contro

ALTRE PROCEDURE RIGUADRANTI IL SOGGETTO ESECUTATO

Proc. EI RGE 324/2011 estinta in data 30/10/2012 per inattività delle parti.
Proc. EI RGE 133/2012 estinta in data 26/11/2012 per inefficacia del pignoramento.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 623,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).