

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

GIUDICE DOTT. FRANCESCO LUPIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rubeis Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Codice fiscale: 00799960158

Partita IVA: 11991500015

Piazza San Carlo 156

10121 - Torino (TO)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	12

Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	18



Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2025 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.581,26	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T.....	33



All'udienza del 22/09/2025, il sottoscritto Arch. Rubeis Alfonso, con studio in Via Domizia, 12 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email alfonso.rubeis@gmail.com, PEC a.rubeis@pec.archrm.it, Tel. 347 9435278, Fax 0774,342111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T (Coord. Geografiche: 42.078662029739746, 12.743470868143392)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T (Coord. Geografiche: 42.078662029739746, 12.743470868143392)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T (Coord. Geografiche: 42.078662029739746, 12.743470868143392)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta unifamiliare articolata su un singolo piano con copertura a doppia falda.

Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.

L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina.

L'unità immobiliare in esame è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno.

E'altresi presente un piccolo locale deposito accessibile solo dall'esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è costituito da un manufatto edilizio prefabbricato adibito a magazzino articolato su un singolo piano con copertura a doppia falda.

Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.

L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina.

L'unità immobiliare in esame è costituita internamente da un'area di ingresso che disimpegna n.2 locali ed un bagno ed esternamente è dotata di una tettoia metallica strutturalmente collegata al corpo di fabbrica principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile oggetto di stima è costituito dal terreno sul quale insistono l'abitazione (BENE N°1) ed il magazzino (BENE N°2).

Il terreno è un fondo agricolo di 2.374 mq posto sul crinale di una collina nel quale è presente altresì un uliveto. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento (p.lla 92) confina con i fondi agricoli p.lle 663-338-688-689-547-541 e con Strada Provinciale Pascolare in corrispondenza dell'ingresso carrabile e pedonale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento (p.lla 92) confina con i fondi agricoli p.lle 663-338-688-689-547-541 e con Strada Provinciale Pascolare in corrispondenza dell'ingresso carrabile e pedonale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento (p.lla 92) confina con i fondi agricoli p.lle 663-338-688-689-547-541 e con Strada Provinciale Pascolare in corrispondenza dell'ingresso carrabile e pedonale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,53 mq	53,17 mq	1	53,17 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				53,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,75 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2374,00 mq	2374,00 mq	1	2374,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2374,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2374,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1994 al 14/07/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 126,53 Piano T Graffato SI
Dal 14/07/2006 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 126,53 Piano T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1994 al 14/07/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92, Sub. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 74,37 Piano T Graffato SI
Dal 14/07/2006 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92, Sub. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 36 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 74,37 Piano T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 06/07/1984	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92

		Categoria T
Dal 06/07/1984 al 15/05/1997		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 92 Categoria EU

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	92	2		A4	3	2,5 vani	54 mq	126,53 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi, accertato in fase di sopralluogo in data 24/03/2026, presenta difformità riguardanti l'unità abitativa censita in catasto al sub 2:

- 1) presenza di un piccolo locale deposito, posto in aderenza all'abitazione censita al sub 2, accessibile solo dall'esterno, di superficie lorda rilevata pari a mq 9,24 ed altezza media pari a 2,15 mt;
- 2) presenza di un soppalco interno praticabile realizzato in struttura metallica, ubicato sottofalda, di superficie netta pari a mq 20,80 e altezza media pari a 1,20 mt che interessa l'area soprastante l'angolo cottura e la camera da letto. Detto soppalco, utilizzato per stipare suppellettili vari, è accessibile mediante una scaletta metallica presente in soggiorno.
- 3) assenza della tramezzatura di confinamento della camera da letto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	92	3		C2	8	36 mq	40 mq	74,37 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi, accertato in fase di sopralluogo in data 24/03/2026, presenta difformità riguardanti l'immobile censito in catasto al sub 3:

1) presenza di una tettoia in struttura metallica, di superficie coperta pari a mq 12,00 ed altezza media pari a 2,55 mt, collegata strutturalmente al corpo di fabbrica principale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	92			EU			2374 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che la documentazione catastale è completa secondo art. 567 c.p.c. comma 2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che la documentazione catastale è completa secondo art. 567 c.p.c. comma 2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che la documentazione catastale è completa secondo art. 567 c.p.c. comma 2

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che non è stata rilevata la presenza di atti di locazione verso terzi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che non è stata rilevata la presenza di atti di locazione verso terzi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Si precisa che non è stata rilevata la presenza di atti di locazione verso terzi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'abitazione, al momento del sopralluogo eseguito in data 24/03/2026, si presentava in mediocre stato di conservazione evidenziando diffuse carenze manutentive nel tempo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il magazzino, al momento del sopralluogo eseguito in data 24/03/2026, si presentava in mediocre stato di conservazione evidenziando diffuse carenze manutentive nel tempo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il terreno e l'uliveto si presentano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile non condivide parti comuni con le altre proprietà attigue.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile non condivide parti comuni con le altre proprietà attigue.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il terreno non condivide parti comuni con le altre proprietà attigue.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'abitazione non è gravata da servitù, livelli o usi civici accertati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il magazzino non è gravato da servitù, livelli o usi civici accertati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il terreno non è gravato da servitù, livelli o usi civici accertati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Fondazioni: continue con cordoli in C.A..

Esposizione: Nord-est, Sud-est, Sud-ovest, Nord-ovest.

Altezza interna utile: 2,75 - 2,20 mt.

Strutture verticali: muratura portante in blocchi di tufo squadrati.

Solai: piano terra con soletta in C.A. + soppalco sottofalda in metallo e tavolato.

Copertura: a due falde con solette in C.A..

Manto di copertura: non coibentato con Tegole.

Pareti esterne ed interne: interne in mattoni forati di laterizio ed intonaco; esterne portanti in blocchi di tufo

squadrato e finitura ad intonaco rustico.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura.

Infissi esterni ed interni: esterni a battente in ferro con scuri e grate di sicurezza, interni assenti.

Volte: nessuna.

Scale: scala interna in metallo (soppalco).

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico del tipo sfilabile (presumibilmente privo di messa a terra), idrico in tubazioni in acciaio zincato, termico assente (presenza di radiatore elettrico).

Terreno esclusivo: sì.

Posto auto: assente.

Soffitta, cantina o simili: presenza di un soppalco interno.

Dotazioni condominiali: nessuna.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Fondazioni: continue con cordoli in C.A..

Esposizione: Nord-est, Sud-est, Sud-ovest, Nord-ovest.

Altezza interna utile: 3,45 - 3,00 mt.

Strutture verticali: pilastri prefabbricati in C.A..

Solai: piano terra con soletta in C.A..

Copertura: a due falde con solette in C.A. prefabbricate.

Manto di copertura: non coibentato in lastre ondulate in cemento-amianto.

Pareti esterne ed interne: interne in blocchi di cls ed intonaco; esterne portanti in lastre ondulate in C.A..

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica smaltata.

Infissi esterni ed interni: esterni a battente in ferro con grate di sicurezza, interni a battente in legno tamburato.

Volte: nessuna.

Scale: nessuna.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico del tipo sfilabile (presumibilmente privo di messa a terra), idrico in tubazioni in acciaio zincato, termico assente.

Terreno esclusivo: sì.

Posto auto: assente.

Soffitta, cantina o simili: presenza di una tettoia metallica in aderenza.

Dotazioni condominiali: nessuna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Terreno collinare a prevalente destinazione uliveto con accesso tramite strada sterrata privata che si dirama da strada pubblica (Strada Provinciale Pascolare). La giacitura è collinare, l'esposizione buona e, vista la quota di 194 mt s.l.m., è dotato in parte di panoramicità. La lavorabilità con mezzi agricoli risulta limitata.

Su tutto il perimetro del terreno è presente una recinzione a paletti e rete metallica. Gli allacci alle reti vedono la sola energia elettrica. L'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano. Si rileva la presenza di vincolo idrogeologico. La conformazione planoaltimetrica è irregolare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED] il [REDACTED].

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED].

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il terreno risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1994 al 14/07/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI Alessandro	03/10/1994	63097	17920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/10/1994	36604	23967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	25/10/1995	40134	

Dal 14/07/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILLOZZA Margherita	14/07/2006	16259	7788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/07/2006	48043	28542
		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 attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1994 al 14/07/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI Alessandro	03/10/1994	63097	17920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/10/1994	36604	23967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	25/10/1995	40134	
Dal 14/07/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILLOZZA Margherita	14/07/2006	16259	7788

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	18/07/2006	48043	28542
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 attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1994 al 14/07/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI Alessandro	03/10/1994	63097	17920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/10/1994	36604	23967
		Registrazione			
Dal 14/07/2006		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	25/10/1995	40134	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MILLOZZA Margherita	14/07/2006	16259	7788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/07/2006	48043	28542

		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 attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizi aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532
Quota: 100
Importo: € 180.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: MILLOZZA Margherita
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 16260
N° raccolta: 7789

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/02/2025
Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635

Quota: 100

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizi aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 18/07/2006

Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532

Quota: 100

Importo: € 180.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: MILLOZZA Margherita

Data: 14/07/2006

N° repertorio: 16260

N° raccolta: 7789

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2025

Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635

Quota: 100

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizi aggiornate al 15/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 18/07/2006

Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532

Quota: 100

Importo: € 180.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: MILLOZZA Margherita

Data: 14/07/2006

N° repertorio: 16260

N° raccolta: 7789

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2025

Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635

Quota: 100

A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

L'abitazione, censita in catasto al sub 2 della particella 92, oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è stata realizzata in forza della licenza edilizia n.681 del 13/02/1973.

Ai fini della regolarità edilizia si rilevano n.3 difformità relative all'abitazione censita al sub 2:

- 1) presenza di un soppalco interno praticabile, ma non abitabile, realizzato in struttura metallica, ubicato sottofalda, di superficie netta pari a mq 20,80 ed altezza media pari a 1,20 mt che interessa l'area soprastante l'angolo cottura e la camera da letto. Detto soppalco, utilizzato per stipare suppellettili vari, è accessibile mediante una scaletta metallica presente in soggiorno.
- 2) presenza di un piccolo locale deposito, posto in aderenza all'abitazione censita al sub 2, accessibile solo dall'esterno, di superficie lorda rilevata pari a mq 9,24 ed altezza media pari a 2,15 mt.
- 3) assenza della tramezzatura di confinamento della camera da letto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che sebbene negli atti prelevati dagli archivi comunali risulti depositato un elaborato di progetto relativo al allo stato di consistenza di tutto il compendio immobiliare (abitazione + locale deposito in aderenza + magazzino) di cui al prot. n.12469 del 02/07/1997, allo stesso non risulta essere associata alcuna precisazione o relazione tecnica volta ad accertare e dunque avviare un'istanza di sanatoria anche per il piccolo locale deposito in aderenza all'abitazione, che alla luce di tutta la documentazione prodotta negli anni, ad oggi, risulta formalmente non regolare dal punto di vista edilizio e quindi valutato, in sede di stima dei costi, come manufatto da demolire.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

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

Il magazzino censito in catasto al sub 3 della particella 92, oggetto di Procedura esecutiva immobiliare è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito dallo scrivente CTU è emerso che presso gli archivi del Comune di Palombara Sabina risulta pendente una richiesta di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della Legge 47/85, art. 35, e di cui al prot. 4182 del 24/03/1986, presentata dall'allora proprietaria Sig.ra [REDACTED] per la regolarizzazione del manufatto edilizio adibito a magazzino.

Detto manufatto edilizio, di tipo prefabbricato in c.a., censito attualmente in catasto al sub 3 della particella 92, categoria C2, ha una superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo pari a mq 39,00 ed annessa tettoia in aderenza di mq 12,00.

Dall'analisi della documentazione pervenuta si evince che sebbene negli anni l'Ente abbia richiesto integrazioni documentali ai vari proprietari succedutisi nel tempo, al fine del buon esito della pratica in fieri, ad oggi, la stessa non risulta essersi conformata come titolo abilitativo dispiegante i suoi effetti "ex tunc", permanendo di fatto l'illegittimità dell'opera in trattazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Il terreno costituisce l'aera di sedime degli immobili di cui al BENE N°1 e BENE N°2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

Tenuto conto che il manufatto edilizio destinato a magazzino viene considerato come pertinenza dell'abitazione (come peraltro dichiarato anche nella richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85), poiché insiste sulla stessa particella catastale ed è privo di un accesso autonomo dalla pubblica via, al fine di evitare ulteriori complicazioni nella vendita con riferimento a future eventuali servitù di passaggio coatte in caso di vendita degli immobili (abitazione e magazzino) a soggetti differenti, si ritiene, per ragioni di commerciabilità e assetto dei luoghi, opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Si precisa infine che il terreno agricolo è stato oggetto di autonoma valutazione estimativa per ragioni tecnico-procedurali connesse alla propria natura e destinazione colturale ad uliveto, distinta da quella dei manufatti edilizi su di esso insistenti; tuttavia, sotto il profilo funzionale ed economico, lo stesso costituisce parte integrante ed inscindibile del compendio immobiliare unitariamente formato con i predetti manufatti.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta unifamiliare articolata su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno. E'altresì presente un piccolo locale deposito accessibile solo dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.626,05

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, il sottoscritto C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc..

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito da un manufatto edilizio prefabbricato adibito a magazzino articolato su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita internamente da un'area di ingresso che disimpegna n.2 locali ed un bagno ed esternamente è dotata di una tettoia metallica strutturalmente collegata al corpo di fabbrica principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.132,00

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, il sottoscritto C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che

tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc..

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito dal terreno sul quale insistono l'abitazione (BENE N°1) ed il magazzino (BENE N°2). Il terreno è un fondo agricolo di 2.374 mq posto sul crinale di una collina nel quale è presente altresì un uliveto. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 7.905,42

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, il sottoscritto C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima che prevede la moltiplicazione della superficie del fondo agricolo per il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) espresso in euro/mq. Il V.A.M. è calcolato come media ponderata dei prezzi di mercato di terreni con simili caratteristiche agronomiche e culturali, determinato annualmente per regione agraria.

La regione agraria in cui ricade il terreno in oggetto è la n° 5 "Colline della Sabina Meridionale: Mentana, Montelibretti, Monterotondo, Montorio Romano, Moricone, Nerola, Palombara Sabina, Sant'Angelo Romano, Fonte Nuova".

Il Valore Agricolo Medio valido per l'anno 2026, per il tipo di coltura "uliveto", è pari a 33.300 euro/ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	53,17 mq	1.065,00 €/mq	€ 56.626,05	100,00%	€ 56.626,05
Bene N° 2 - Magazzino Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	39,00 mq	388,00 €/mq	€ 15.132,00	100,00%	€ 15.132,00
Bene N° 3 - Terreno Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T	2374,00 mq	3,33 €/mq	€ 7.905,42	100,00%	€ 7.905,42
Valore di stima:					€ 79.663,47

Valore di stima: € 79.663,47

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per il rilascio della sanatoria del locale magazzino, del soppalco e delle tramezzature interne all'abitazione	8.500,00	€
Oneri di demolizione e smaltimento del piccolo locale deposito abusivo in aderenza all'abitazione	1.500,00	€
Oneri di demolizione della tettoia abusiva in aderenza al locale magazzino con rimozione e smaltimento delle coperture in lastre di cemento-amianto	4.200,00	€

Valore finale di stima: € 37.581,26

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, il sottoscritto C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc..

Vista la presenza di difformità edilizie, in parte già oggetto di richiesta di concessione in sanatoria per il manufatto destinato a magazzino (BENE N°2) con oneri ancora pendenti, sono stati aggiunti i costi di regolarizzazione delle tramezzature e del soppalco realizzato abusivamente all'interno dell'abitazione (BENE N°1), applicando non solo le spese tecniche ma anche le sanzioni pecuniarie e gli oneri urbanistici.

Vista la presenza di ulteriori abusi di minore entità (locale deposito in aderenza all'abitazione e tettoia metallica in aderenza al magazzino) nonché di amianto in buona parte delle coperture dei manufatti edilizi, sono stati computati ulteriori oneri per la demolizione, lo smaltimento ed il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato nei titoli edilizi.

Si applica infine la detrazione del 10% sul valore complessivo del bene, al fine di far fronte ad una possibile presenza di vizi occulti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Guidonia Montecelio, li 19/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rubeis Alfonso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso atti edilizi-urbanistici (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli edilizi-urbanistici (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Reportage fotografico (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto satellitare (Aggiornamento al 18/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico (Aggiornamento al 15/05/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta unifamiliare articolata su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno. E'altresì presente un piccolo locale deposito accessibile solo dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito da un manufatto edilizio prefabbricato adibito a magazzino articolato su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita internamente da un'area di ingresso che disimpegna n.2 locali ed un bagno ed esternamente è dotata di una tettoia metallica strutturalmente collegata al corpo di fabbrica principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T
L'immobile oggetto di stima è costituito dal terreno sul quale insistono l'abitazione (BENE N°1) ed il magazzino (BENE N°2). Il terreno è un fondo agricolo di 2.374 mq posto sul crinale di una collina nel quale è presente altresì un uliveto. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in zona E sottozona E1 agricola di P.R.G. (variante) del Comune di Palombara Sabina approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016, pubblicato sul BURL n. 102 del 22/12/2016.

Prezzo base d'asta: € 37.581,26

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.581,26

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI	Superficie	53,17 mq
Stato conservativo:	L'abitazione, al momento del sopralluogo eseguito in data 24/03/2026, si presentava in mediocre stato di conservazione evidenziando diffuse carenze manutentive nel tempo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta unifamiliare articolata su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, una stanza da letto ed un bagno. E'altresì presente un piccolo locale deposito accessibile solo dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED].		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino, al momento del sopralluogo eseguito in data 24/03/2026, si presentava in mediocre stato di conservazione evidenziando diffuse carenze manutentive nel tempo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da un manufatto edilizio prefabbricato adibito a magazzino articolato su un singolo piano con copertura a doppia falda. Il fabbricato è ubicato in contesto rurale, su un terreno agricolo di circa 2.370 mq posto sul crinale di una collina e immerso tra uliveti. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina. L'area, in ragione della sua connotazione prettamente rurale, risulta del tutto priva dei principali servizi pubblici e privati di prossimità, raggiungibili esclusivamente mediante autovettura presso il centro abitato di Palombara Sabina. L'unità immobiliare in esame è costituita internamente da un'area di ingresso che disimpegna n.2 locali ed un bagno ed esternamente è dotata di una tettoia metallica strutturalmente collegata al corpo di fabbrica		

	principale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED].

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - Strada Provinciale Pascolare 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 92, Categoria EU	Superficie	2374,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno e l'uliveto si presentano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito dal terreno sul quale insistono l'abitazione (BENE N°1) ed il magazzino (BENE N°2). Il terreno è un fondo agricolo di 2.374 mq posto sul crinale di una collina nel quale è presente altresì un uliveto. L'accesso all'area avviene mediante strada privata carrabile sterrata che si dirama dalla Strada Provinciale Pascolare, a circa 3 km dal centro abitato del Comune di Palombara Sabina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dal proprietario esecutato Sig.ra [REDACTED].		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532
Quota: 100
Importo: € 180.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: MILLOZZA Margherita
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 16260
N° raccolta: 7789

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/02/2025
Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635
Quota: 100
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532
Quota: 100
Importo: € 180.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: MILLOZZA Margherita
Data: 14/07/2006

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2025
Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635
Quota: 100
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM) - STRADA PROVINCIALE PASCOLARE 47, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 48044 - Reg. part. 12532
Quota: 100
Importo: € 180.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: MILLOZZA Margherita
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 16260
N° raccolta: 7789

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/02/2025
Reg. gen. 7905 - Reg. part. 5635
Quota: 100
A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura