

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello
nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO COMUNE DI OLEVANO ROMANO (RM) Via del Corso 3,150 Km

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, *Piano Terra*

Bene N° 2 – MAGAZZINO, LOCALE DI DEPOSITO, *Piano Seminterrato*

Bene N° 3 – TERRENO, *della superficie di 3.889,00 mq*

Bene N° 4 – TERRENO, *della superficie di 6.140,00 mq*

ALLEGATO N° 15

PERIZIA PER INCARICO STIMA BENI IMMOBILI VERSIONE PER LA
PRIVACY

ALLEGATO N° 15

Alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.
promossa da

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Terra	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Seminterrato	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	13
Precisazioni	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00

In data 08/09/2024, 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 10/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine: 41.83382435 e Longitudine: 13.0548737)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Seminterrato (Coord. Geografiche: Latitudine: 41.83382435 e Longitudine: 13.0548737)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km (Coord. Geografiche: Latitudine 41.83370365 Longitudine 13.05467465)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km (Coord. Geografiche: Latitudine 41.833453 Longitudine 13.0539246)

DESCRIZIONE

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di Olevano Romano (Rm) con destinazione urbanistica prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzati in località "CASA MAMMOLA", zona situata a Sud rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 4,00 Km. Il territorio ha un'estensione di 26,00 km² ed è situato ad Est rispetto alla città di Roma, a circa 70,00 km; geograficamente si erge sul Monte Celeste, ai margini del complesso montuoso Prenestino, Lepino ed Ernico a 571,00 metri di altezza sul livello del mare.

Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. I cespiti riguardano un'abitazione di tipo civile, un magazzino o locale di deposito e due particelle di terreno di qualità SEMINATIVO che circondano il manufatto; nel loro insieme, i quattro immobili, costituiscono la consistenza complessiva del LOTTO UNICO. Per caratteristiche tipologiche i beni sono assimilabili ad un'abitazione in villini con terreno circostante. Il corpo di fabbrica, composto da due piani fuori terra è censito con la particella numero **** Omissis ****, posta all'interno della particella **** Omissis **** (*corte di pertinenza e terreno*), non distanti dalla residuale porzione di terreno distinta a sua volta dalla particella 123; l'area esterna ha una superficie complessiva di circa 10.029,00 mq ed è raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento della strada podereale ricavata dal restringimento delle due particelle che dipartono da Via del Corso al km 3,150; circostanza che pone i suddetti beni in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Il manufatto è composto da due livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante scala interna, dove al piano terra troviamo l'appartamento ed al piano seminterrato il locale di deposito, il tutto sormontato da un tetto a falde inclinate, posto a copertura del livello sottotetto (volume inabitabile).

Per l'edificio sono stati rilasciati vari titoli amministrativi edilizi tra il **** Omissis ****, in ultimo una D.I.A. presentata nel **** Omissis **** per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento; dalla consultazione di detta documentazione e la successiva comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso e le planimetrie poste a corredo dell'ultimo titolo edilizio, sono emerse alcune difformità che riguardano principalmente il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, le modifiche prospettiche, l'apertura di un vano nel solaio e nelle pareti verticali, il tutto per come meglio specificato nel corpo della



presente relazione. Dette irregolarità interessano aspetti di natura urbanistica, tecnica e catastale che necessiteranno, per la loro regolarizzazione, della presentazione di giusti titoli edili in sanatoria e di necessari interventi di demolizione e ricostruzione. È stato reperito il Certificato di Agibilità.

DATI COMUNE DI OLEVANO ROMANO (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 33, Particella 123, 421 e 527; Individuato in zona OMI: E1/Suburbana/ESPANSIONE, Valori OMI 2024/2; Città: Olevano Romano, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00035, Nazione: Italia, Codice catastale: G022, Codice Istat: 058073, 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 DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 571 ml, Zona climatica: Zona E, Gradi giorno: 2344; periodo di accensione: 15 ottobre - 15 aprile, Numero ore: 14 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 6742 (2011), Popolazione residente: 6537 (2019). Coordinate: Latitudine: 41.83382435 e Longitudine: 13.0548737

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO TERRA

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 5, Sup. Cat. 87,00 m² escluse aree scoperte 85,00 m², Rendita 387,34 €); Comune di Olevano Romano (Rm), Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, Piano Terra. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 87,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 85,00 m²*) in 5 vani "catastali" che si sviluppano lungo un unico livello, impropriamente comunicante con il piano sottostante per mezzo di una scala interna in ferro e legno, alloggiata nel vano realizzato nel solaio dell'ambiente adibito a studio.

L'unità è provvista di ingresso indipendente posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in prossimità di un'area destinata alla sosta delle autovetture. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, AL PIANO TERRA ad: ingresso, bagno, disimpegno, tre camere da letto, un ulteriore bagno da ultimare, il vano nel solaio che conduce al piano inferiore, oltre i due balconi posti alla stessa quota e raggiungibili da due delle tre camere. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (*le camere*), provvisti di affacci e vani murari.

Si rileva che al posto dello studio è presente la scala di collegamento con il piano inferiore ed al posto del soggiorno/cucina è stata realizzata una terza camera da letto. Da detto livello è possibile raggiungere, tramite scala estraibile, il piano sottotetto. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti di uno dei due bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane. Il manufatto è di recente ristrutturazione (*anno 2013*) e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale acquisita.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO I BENI N° 1 E 2 E RISULTANO TRA LORO INTERCONNESSE:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento composto da termosifoni alimentati dal termo camino - L'impianto idrico con sistema di adduzione collegato al pozzo che insiste sulla particella di terreno - L'impianto fognario allacciato alla fossa Imhof - L'impianto del gas è approvvigionato dal serbatoio esterno. - L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è predisposto. Si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posizionati sulle falde di copertura. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati. Gli impianti presenti sono interconnessi tra loro e collegati nei vari livelli del manufatto; alimentando congiuntamente sia il

BENE N° 1 sia il BENE N° 2.

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.

SOPRALLUOGO

Il giorno 13/01/2025 alle ore 15:30, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato SPAGNOLI Maria veniva effettuato regolarmente l'accesso presso gli immobili in oggetto, alla presenza del debitore esecutato. In tale data venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO SEMINTERRATO

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

BENE N° 2 - MAGAZZINO, LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2, Cl 2, Cons. 72,00 m², Sup. Cat. 88,00 m², Rendita 40,90 €); Comune di Olevano Romano (Rm), Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, Piano S1. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito e adibito a ricovero macchine agricole, cantina e bagno ma impropriamente trasformato in ambienti consoni ad un utilizzo di tipo residenziale, dove la distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Consistenza: 72,00 m², Superficie Catastale: 88,00 m²*) lungo un unico livello, impropriamente comunicante con il piano superiore per mezzo di una scala interna in ferro e legno, alloggiata nel vano realizzato nel solaio che separa i due livelli.

L'unità è provvista di un ingresso indipendente posto sul prospetto orientato a Sud/Ovest, in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva, e di due ampie porte finestre sul lato Sud/Ovest in prossimità del portico.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisorii*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, AL PIANO SEMINTERRATO ad: ingresso, ampio soggiorno, bagno, disimpegno, cucina provvista di sala da pranzo e camino, oltre l'intercapedine adibita a locale tecnico e la scala interna. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) in prossimità dell'intercapedine, in stretta comunicazione con i vani serviti, provvisti di affacci e vani murari lungo tutti i lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno di grate. Il manufatto è di recente ristrutturazione (*anno 2013*) e non necessita di interventi di manutenzione ma di lavori edili necessari al ripristino della destinazione d'uso autorizzata, in quanto al posto della cucina dovrà essere ripristinata il vano da destinare a cantina.

La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale acquisita.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO I BENI N° 1 E 2 TRA LORO INTERCONNESSI:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento composto da termosifoni alimentati dal termo camino - L'impianto idrico con sistema di adduzione collegato al pozzo che insiste sulla particella di terreno - L'impianto fognario allacciato alla fossa Imhof - L'impianto del gas è approvvigionato dal serbatoio esterno. - L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è predisposto. Si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posizionati sulle falde di copertura. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati. Gli impianti presenti sono interconnessi tra loro e collegati nei vari livelli del manufatto; alimentando congiuntamente sia il BENE N° 1 sia il BENE N° 2.

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 OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

DESCRIZIONE GENERALE CESPITE

BENE N° 3 - TERRENO P.la 527 (Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Reddito Dom. 15,06 Ag. 9,04).

Trattasi della superficie esterna che circonda, lungo tutti i suoi lati, il fabbricato composto internamente dai BENI N° 1 e 2, edificato sull'attuale particella 421, originata, insieme alla superficie che costituisce il suddetto bene dal frazionamento dell'originaria particella 102, che aveva un'estensione complessiva pari a circa 4.000,00 mq. Il terreno appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a giardino, a terrazzi, ad aree di manovra, a percorsi pedonali, a rampe ed a zone per la sosta delle autovetture; sono inoltre presenti muri e recinzioni perimetrali che ne delimitano parte del confine. La restante porzione della particella 527, che complessivamente si estende per circa 3.889,00 mq, si presenta in parte come terreno incolto ed in parte come aree "pantumata" da alberi di olivo. Presenta una fertilità buona, una conformazione piuttosto regolare, un andamento altimetrico parzialmente scosceso, una forma di tipo rettangolare, un accesso indiretto rispetto alla strada, un'estensione media ed un'ubicazione periferica. Il perimetro, che ne delimita l'estensione, risulta individuato per gran parte da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno e da muri bassi.

La suddetta particella non confina direttamente con la strada di accesso ma il suo raggiungimento avviene mediante l'attraversamento di parte di alcune particelle intestate a soggetti terzi, ponendo il cespite in oggetto, come tutti i beni riguardanti la suddetta procedura, in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

DESCRIZIONE GENERALE CESPITE

BENE N° 4 - TERRENO P.la 123 (Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Reddito Dom. 30,12 Ag. 15,86).

Trattasi della superficie di circa 6.140,00 mq che occupa la porzione Ovest del Lotto UNICO, posta a confine con la particella 527 (BENE N° 3). Il terreno ha un carattere prettamente agricolo si presenta in parte come pantumato da alberi di olivo ed in parte sormontato da erba e da vegetazione di tipo spontanea.

Presenta una fertilità buona, una conformazione piuttosto irregolare, un andamento altimetrico scosceso, una forma di tipo rettangolare, un accesso indiretto rispetto alla strada, un'estensione buona ed un'ubicazione periferica. Il perimetro, che ne delimita la consistenza, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno. La suddetta particella non confina direttamente con la strada di accesso ma il suo raggiungimento avviene mediante l'attraversamento di parte di alcune particelle intestate a soggetti terzi, ponendo il cespite in oggetto, come tutti i beni riguardanti la suddetta procedura, in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

I cespiti in oggetto sono pervenuti, al debitore esecutato per atto di Compravendita a Rogito del Notaio **** Omissis **** con studio in **** Omissis **** del **** Omissis ****, Repertorio **** Omissis **** successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** dal signor **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** con Codice fiscale **** Omissis ****.

Il soggetto acquirente, nel corpo dell'atto, ha dichiarato di essere in regime di separazione legale dei beni.

DATI ESTRAPOLATI DAL CERTIFICATO CONTESTUALE di Residenza, di Stato Civile e di Stato di famiglia

- Risulta nato: il **** Omissis **** in **** Omissis ****.

- Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta: **** Omissis ****

- Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

- Risulta Coniugato: **** Omissis ****.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** certifica che dalla consultazione dal Registro degli atti di matrimonio nell'anno **** Omissis **** il giorno **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio il signor **** Omissis **** e **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI A MARGINE

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI **** Omissis ****

Il soggetto acquirente (*debitore esecutato*) nell'atto di compravendita del **** Omissis **** dichiarava di essere in regime di separazione dei beni ma il matrimonio è stato celebrato in data successiva, nel **** Omissis ****; a tal proposito lo scrivente ha inviato, all'Ufficio anagrafico del Comune di **** Omissis ****, una richiesta in merito allo stato civile del **** Omissis **** all'epoca dell'acquisto, avvenuto in data **** Omissis ****.

Il funzionario preposto faceva pervenire in data **** Omissis ****, a mezzo E-mail PEC, l'estratto per riassunto dell'atto di nascita, il quale rappresenta che:

[...] **** Omissis **** ha contratto matrimonio con **** Omissis **** e con Sentenza del Tribunale di **** Omissis **** è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI **** Omissis ****

In data 04/08/2025, a mezzo E-mail PEC, veniva richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del **** Omissis ****. Il funzionario preposto faceva pervenire quanto richiesto in data **** Omissis **** e dalla consultazione dello stesso è emerso che il soggetto esecutato, all'epoca dell'acquisto dell'immobile, era coniugato in regime di separazione legale dei beni.

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di **** Omissis **** certifica che dalla consultazione dal Registro degli atti di matrimonio nell'anno **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio il signor **** Omissis **** e la signora **** Omissis ****.

ANNOTAZIONI A MARGINE

- Con atto in data **** Omissis **** a rogito del notaio Dr. **** Omissis **** del distretto notarile di **** Omissis **** gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- Con sentenza del Tribunale di **** Omissis ****, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis ****, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

SI RAPPRESENTANO I CONFINI COMPLESSIVI DEI QUATTRO BENI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti oggetto della Procedure E.I. nella loro interezza confinano con:

Le particelle N° **** Omissis **** a NORD, le particelle N° **** Omissis **** ad EST, le particelle N° **** Omissis **** a SUD e le particelle N° **** Omissis ****; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Categoria A/2), PIANO TERRA, distinta dal Sub 504, confina con: Distacco con la particella di terreno N° 527 posta in aderenza per tutti i lati del manufatto (BENE N° 3), il cespite posto al piano seminterrato e distinto dal subalterno N° 505 (BENE N° 2); salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 2 – MAGAZZINO, LACALE DI DEPOSITO (Categoria C/2), PIANO S1, distinta dal Sub 505, confina con: Distacco con la particella di terreno N° 527 posta in aderenza a tutti i lati (BENE N° 3), il cespite posto al piano terra e distinto dal subalterno N° 504 (BENE N° 1), il terrapieno; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 3 – TERRENO (Qualità SEMINATIVO), distinto dalla P.la 527 (3.889,00 m²), confina con: Distacco con le particelle N° **** Omissis **** e 123 (BENE N° 4), il manufatto posto al suo interno ed identificato dalla particella N° 421 (BENEI N° 1 e 2); salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 4 – TERRENO (Qualità SEMINATIVO), distinto dalla P.la 123 (6.140,00 m²), confina con: Distacco con le particelle N° **** Omissis **** e 257 (BENE N° 3); salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, SUPERFICIE RESIDENZIALE	74,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,75 m	TERRA
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE accessibile dal soggiorno (attualmente vano adibito a camera matrimoniale)	2,50 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	TERRA
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, BALCONE accessibile dalla camera da letto	3,30 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	TERRA
Bene n° 1 - Abitazione di tipo civile, LIVELLO SOTTOTETTO	65,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				97,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 2 - Magazzino, locale di deposito	76,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	0,00 m	SEMITERRATO
Bene n° 2 - Magazzino, locale di deposito PORTICI	28,00 mq	30,00 mq	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,25 mq	0,00 m	SEMITERRATO
Bene n° 2 - Magazzino, locale di deposito PENSILINA INGRESSO	3,00 mq	3,00 mq	0,35	1,05 mq	0,00 m	SEMITERRATO
Totale superficie convenzionale:				52,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 3 - TERRENO circostante il fabbricato, con caratteristiche di natura pertinenziale	3.889,00 mq	3.889,00 mq	10 % sino a 100,00 mq; 5 % oltre 100,00 mq; 2 % oltre 200,00 mq fino a 1.000,00 mq; oltre valore agricolo	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		

Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		36,00 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n° 4 - TERRENO posto in aderenza al BENE N° 3, di natura agricola	6.140,00 mq	6.140,00 mq	1	6.140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6.140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6.140,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1992 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 102 Qualità Seminativo, Superficie (ha are ca) 4000,00 Reddito dominicale € 15,49, Reddito agrario € 9,30
Dal 21/11/1992 al 23/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 1, Categoria A4, Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 232,41, Piano T-S1, Graffato No
Dal 11/04/2006 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 421 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 111,00
Dal 23/07/2012 al 07/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 502 Categoria A4, Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 74,00 m² escluse aree scoperte 72,00 mq, Rendita € 232,41, Piano Terra
Dal 07/01/2013 al 29/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 502, Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani, Superficie catastale Totale: 74,00 m² escluse aree scoperte 72,00 mq Rendita € 232,41, Piano Terra, Graffato No
Dal 29/01/2020 al 29/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 504 Categoria A2, Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 87,00 m² escluse aree scoperte 85,00 mq, Rendita € 387,34, Piano Terra, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 29/01/2020 Pratica n. RM0043629 in atti dal 30/01/2020 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17529.1/2020).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2013 Pratica n. RM0573233 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124243.1/2013).

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/07/2012 Pratica n. RM0814091 in atti dal 23/07/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 86859.1/2012).

ASPETTI GENERALI RELATIVI A TUTTI BENI CHE COSTITUISCONO IL LOTTO UNICO

In sede di accesso i cespiti, denominati BENE N° 1 e N° 2, sono apparsi come un unicum indistinto indiviso; circostanza dovuta all'apertura di un vano nel solaio che separa i due livelli (*Primo e Seminterrato*) con conseguenziale alloggiamento di una scala di collegamento.

La comunicazione tra i due livelli non è stata né richiesta né autorizzata.

Il piano inferiore presenta una destinazione d'uso ed un utilizzo di tipo residenziale.

Le Visure Catastali Storiche rappresentano l'indicazione del piano in cui insistono gli immobili e la toponomastica; per entrambi è stato rappresentato il numero del kilometro che contraddistingue l'accesso alla strada poderale.

La sagoma del fabbricato risulta inserita nell'estratto di Mappa e non presenta il simbolo di graffatura con la particella di terreno circostante, adibito a corte e ricompreso nel BENE N° 3.

Le categorie catastali assegnate ai BENI N° 1 e 3 (*appartamento di tipo civile e terreno seminativo*) non risultano coincidere con quelle che sono le loro reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pertanto, è verosimile ipotizzare che la categoria più rappresentativa possa essere quella individuabile nell'ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), dove il terreno che circonda il fabbricato è di fatto parte della corte esterna di pertinenza.

A parere dello scrivente l'attuale "qualità SEMINATIVO", attribuita catastalmente alla particella 527 (BENE N° 3), si discosta da quella che è la sua reale destinazione (*si ritiene di dover procedere alla giusta variazione catastale intesa come costituzione dell'ENTE URBANO presso NCT ed il successivo accatastamento presso NCEU; detto aggiornamento dovrà riguardare l'attribuzione dell'area esterna all'abitazione posta al piano terra*).

Per accedere al fabbricato ed ai due terreni è necessario attraversare una strada di natura poderale ottenuta dal restringimento di due particelle di proprietà di soggetti estranei alla procedura, circostanza che pone i quattro cespiti in una condizione di interclusione.

Il BENE N° 4 riguarda la restante porzione di terreno adibita ad uso agricolo.

I costi da sostenere, per le variazioni da eseguire, sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non sono presenti

ELABORATI PLANIMETRI PRESENTI

Non sono presenti.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Risultano correttamente rappresentate le Vulture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto al precedente proprietario per ordinanza di affrancazione.

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - per frazionamento e fusione del precedente proprietario.

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1992 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 102 Qualità Seminativo, Superficie (ha are ca) 4000,00 Reddito dominicale € 15,49, Reddito agrario € 9,30
Dal 21/11/1992 al 23/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 1, Categoria A4, Cl.2, Cons. 6 vani

		Rendita € 232,41, Piano T-S1, Graffato No
Dal 11/04/2006 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 421 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 111,00
Dal 23/07/2012 al 07/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 502 Categoria A4, Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 74,00 m ² escluse aree scoperte 72,00 mq, Rendita € 232,41, Piano Terra
Dal 07/01/2013 al 29/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 502 Categoria A4, Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 74,00 m ² escluse aree scoperte 72,00 mq, Rendita € 232,41, Piano Terra, Graffato No
Dal 29/01/2020 al 29/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 421, Sub. 504, Categoria A2, Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 87,00 m ² escluse aree scoperte 85,00 mq, Rendita € 387,34, Piano Terra, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 29/01/2020 Pratica n. RM0043629 in atti dal 30/01/2020 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17529.1/2020).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2013 Pratica n. RM0573233 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124243.1/2013).
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/07/2012 Pratica n. RM0814091 in atti dal 23/07/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 86859.1/2012).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto al precedente proprietario per ordinanza di affrancazione.

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - per frazionamento e fusione del precedente proprietario.

Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1992 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 102 Qualità Seminativo, Superficie (ha are ca) 4000,00 Reddito dominicale € 15,49, Reddito agrario € 9,30
Dal 11/04/2006 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 420, Qualità SOPPRESSO, Superficie (ha are ca) 3925,00, Reddito dominicale € 15,20, Reddito agrario € 9,12 Graffato No
Dal 11/04/2006 al 16/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 421 Qualità ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 111,00
Dal 11/04/2006 al 29/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 527 Qualità Seminativo, Cl.4 Superficie (ha are ca) 3925,00, Reddito dominicale € 15,20 Reddito agrario € 9,12, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

- Tipo Mappale del 16/09/2019 Pratica n. RM0469490 in atti dal 16/09/2019 presentato il 16/09/2019 (n. 469490.1/2019).
- Tipo Mappale del 11/04/2006 Pratica n. RM0288879 in atti dal 11/04/2006 (n. 288879.1/2006).
- Impianto meccanografico del 23/01/1980.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Risultano correttamente rappresentate le Vulture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:
 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico - intestato a due soggetti fisici, tra cui il precedente proprietario.
 Situazione degli intestati dal 21/11/1992 - pervenuto al precedente proprietario per ordinanza di affrancazione.
 Situazione degli intestati dal 07/01/2013 - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 21/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 123 Qualità Seminativo, Superficie (ha are ca) 6140,00 Reddito dominicale € 30,12, Reddito agrario € 15,86 Graffato No
Dal 23/01/1980 al 29/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 123, Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 6140,00, Reddito dominicale € 30,12 Reddito agrario € 15,86, Graffato No
Dal 21/11/1992 al 07/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 123, Qualità Seminativo, Cl.3 Superficie (ha are ca) 6140,00, Reddito dominicale € 30,12 Reddito agrario € 15,86, Graffato No

DATI DERIVANTI DA

- Impianto meccanografico del 23/01/1980.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

Risultano correttamente rappresentate le Vulture catastali relative ai vari passaggi di proprietà intercorsi:
 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico - intestato a due soggetti fisici, tra cui il precedente proprietario.
 Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto al precedente proprietario per ordinanza di affrancazione.
 Situazione degli intestati dal **** Omissis **** - pervenuto all'attuale soggetto esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	421	504		A2	1	5 vani	Totale: 87,00 mq Totale: escluse aree	387,34 €	Terra	No

ASTE GIUDIZIARIE®							scoperte: 85,00 mq			
-------------------	--	--	--	--	--	--	-----------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria associata.

INDIRIZZO: VIA DEL CORSO KM. 3,150 n. SNC Piano T

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione tra la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso e l'ultima planimetria catastale presente in atti sono emerse numerose difformità, in quanto, quest'ultima rappresenta:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa destinazione d'uso dei vani
- Una volumetria ed una conformazione planimetrica non coincidenti.
- Non rappresenta il vano murario realizzato nel solaio posto all'interno del locale adibito a studio, nel quale è stata alloggiata una scala in ferro e metallo utilizzata per il raggiungimento del piano inferiore.
- I piani del fabbricato sono interconnessi tra loro.
- Non rappresenta il locale sottotetto, non abitabile, raggiungibile mediante scala in ferro estraibile.
- Il vano destinato a soggiorno/cucina è stato in realtà adibito a camera da letto.
- La categoria catastale assegnata al bene non rappresenta correttamente le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver regolarizzato l'aspetto tecnico ed urbanistico del cespite denominato BENE N° 1.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	421	505		C2	2	72,00 m ²	Totale: 88,00 m ²	40,90 €	Seminterrato	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria associata.

INDIRIZZO: VIA DEL CORSO KM. 3,150 n. SNC Piano S1

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dalla comparazione tra la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso e l'ultima planimetria catastale presente in atti sono emerse numerose difformità, in quanto, quest'ultima rappresenta:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Una diversa destinazione d'uso dei vani interni.
- Una volumetria ed una conformazione planimetrica non coincidenti.
- Non rappresenta la scala in ferro e metallo utilizzata per il raggiungimento del piano superiore mediante l'apertura di un "varco" nel solaio.
- I piani del fabbricato sono interconnessi tra loro.
- La cantina è stata adibita a cucina con camino.
- Il vano destinato a ricovero macchine agricole risulta adibito a zona giorno.

- L'intercapedine ha funzione di locale tecnico.

Si dovrà procedere al ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate per i vari locali, mediante opere edili volte alla demolizione ed alla ricostruzione; dopo aver presentato un giusto titolo edilizio amministrativo che ne legittimi le modifiche da eseguire nel rispetto del regolamento comunale e della destinazione urbanistica. I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	527				Seminativo	4	3.889,00 mq	15,06 €	9,04 €	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la qualità assegnata.

INDIRIZZO: VIA DEL CORSO KM. 3,150 n. SNC Piano T

CONSIDERAZIONI

Il cespite identificato come BENE N° 3 risulta distinto presso NCT come terreno di natura SEMINATIVO, ma riguarda, per gran parte, la superficie esterna adibita a corte di pertinenza del fabbricato.

SI PRECISA QUANTO GIA' IN PRECEDENZA DESCRITTO ANCHE PER IL BENE N° 1

Le categorie catastali assegnate ai BENI N° 1 e 3 (*abitazione di tipo civile e terreno seminativo*) non risultano coincidere con quelle che sono le loro reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche; è verosimile ipotizzare che la categoria più rappresentativa da assegnare ai due immobili possa essere quella dell'ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7), in quanto il terreno che circonda il fabbricato è di fatto parte della corte esterna di pertinenza dell'appartamento.

A parere dello scrivente l'attuale "qualità SEMINATIVO", attribuita catastalmente alla particella 527 (BENE N° 3), si discosta da quella che è la sua reale destinazione; pertanto, si ritiene necessario procedere alla giusta variazione catastale intesa come costituzione dell'ENTE URBANO presso NCT e successivo accatastamento presso NCEU; detto aggiornamento dovrà riguardare l'attribuzione dell'area esterna, all'abitazione posta al piano terra e ricompresa nel BENE N° 1).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - LOCALITÀ CASA MAMMOLA, CONTRADA CORSO, VIA DEL CORSO 3,150 KM

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	123				Seminativo	3	6.140,00 mq	30,12 €	15,86 €	No

Corrispondenza catastale

Trattasi di terreno di qualità seminativo con vocazione prevalentemente agricola.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

- Il corpo di fabbrica (BENI N° 1 e 2) e le aree esterne (BENI N° 3 e 4) fanno parte della consistenza immobiliare del LOTTO UNICO.
- Le Visure Catastali Storiche dei beni distinti presso NCEU rappresentano l'indicazione dei piani e della toponomastica.
- Il BENE N° 1 risulta accatastato come "ABITAZIONE DI TIPO CIVILE" e l'area esterna ad esso collegata BENE N° 3 come "SEMINATIVO", categorie non perfettamente in linea con la reale tipologia edilizia che li caratterizza; per caratteristiche, più assimilabile a quella dell'ABITAZIONE IN VILLINI.
- Le planimetrie catastali associate ai BENI N° 1 e 2, presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio, non rappresentano correttamente la loro consistenza.
- La corte, le aree esterne, i percorsi, i terrazzi ed i muri perimetrali che costituiscono parte della consistenza del BENE N° 3 riguardano un'area di pertinenza del fabbricato, catastalmente individuata ancora come terreno di, qualità "SEMINATIVO", circostanza non collimante con la natura pertinenziale di detta superficie.
- I due BENI N° 1 e 2, oggetto della procedura E.I. sono tra loro interconnessi mediante scala interna.
- I due BENI N° 1 e 2, oggetto della procedura E.I. presentano componenti impiantistiche comuni ad entrambi.
- Le superfici esterne occupano un'estensione pari a 3.889,00 mq (BENE N° 3) e 6.140,00 mq (BENE N° 4).
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico del fabbricato.
- Non sono stati individuati Beni Comuni non Censibili.
- Il fabbricato (BENI N° 1 e 2) ed il terreno circostante (BENI N° 3 e 4) presentano numeri di particelle differenti.
- Il fabbricato non risulta "graffato" con la particella circostante.
- I due livelli del manufatto, seppur con destinazioni d'uso diverse, risultano tra loro collegati mediante scala interna, non rappresentata in entrambe le planimetrie catastali associate, e adibiti ad abitazione.
- Il raggiungimento dei beni al LOTTO UNICO avviene unicamente mediante l'attraversamento della strada podereale ricavata dal restringimento di due particelle tra loro poste in aderenza ed intestate a soggetti terzi; condizione che pone i suddetti quattro beni in una condizione di interclusione.
- La vendita non è soggetta ad IVA, il debitore esecutato è un soggetto fisico.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- I cespiti non sono ricompresi in un condominio e non ne prevedono la costituzione.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Sono presenti numerose irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate sia mediante la presentazione di una giusta pratica in sanatoria sia mediante opere edili di demolizione e ricostruzione da eseguire in entrambi i livelli della struttura (BENI N° 1 e 2).
- Il manufatto è rifinito, arredato e parzialmente funzionale al proprio scopo; versa in buono stato conservativo e manutentivo e non necessita di lavori urgenti di manutenzione.
- Gli interventi da eseguire riguardano anche l'ultimazione di alcuni vani.
- Il compendio è di recente ristrutturazione ed è apparso variato nel suo volume e nella sua superficie.
- Al piano seminterrato, destinato catastalmente a locale di deposito e magazzino (ricovero macchine agricole e cantina), sono stati impropriamente realizzati una scala di collegamento con il piano superiore ed una cucina.
- Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica ed il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture.
- È stato reperito il Certificato di Agibilità N° **** Omissis ****.
- I cespiti in oggetto sono stati realizzati in forza di Concessioni Edilizie N° **** Omissis **** e N° **** Omissis ****, i Permessi di Costruire N° **** Omissis **** e N° **** Omissis **** e la Denuncia di Inizio Attività N° **** Omissis ****.
- Il manufatto è composto da tre livelli tra loro sovrapposti e comunicanti, dove al Piano Terra è prevista una destinazione d'uso residenziale, al Piano Seminterrato una destinazione d'uso a cantina e magazzino ed al piano sottotetto un locale inabitabile.
- È inoltre presente un livello sottotetto, inabitabile.
- È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

I CESPITI AD USO ABITATIVO (BENI N° 1 E 2), SONO APPARSI:

Ultimati, rifiniti, arredati ed in parte funzionali al loro scopo.

Variati nella destinazione d'uso degli ambienti e nella distribuzione degli spazi interni.

In Stato Conservativo buono, non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Alcuni vani non risultano ultimati.

Sono di recente ristrutturazione (10 anni).

Il BENE N° 1 è stato assentito ad abitazione e destinato a tale funzione.

Il BENE N° 2 è stato assentito a cantina e destinato ad abitazione.

I CESPITI CHE RIGUARDANO I TERRENI (BENI N° 3 E 4), SONO APPARSI:

Il BENE N° 3 è in parte adibito a corte di pertinenza ed in parte a terreno piantumato con alberi di olivo.

Il BENE N° 4 risulta destinato ed utilizzato come terreno con vocazione agricola, sormontato da vegetazione mista e/o di natura spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Il fabbricato composto dai BENI N° 1 e 2, per conformazione volumetrica, per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno della particella di terreno 527 (BENE N° 3), adibita per gran parte a corte di pertinenza esclusiva, non presenta porzioni comuni con immobili di proprietà di soggetti terzi.

L'area esterna composta dai BENI N° 3 e 4, presenta lungo il suo perimetro, in prossimità del confine con altre particelle, proporzionali quote e diritti di comproprietà sulle partizioni, gli spazi e le strutture che la delimitano.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione dei suddetti "confini".

I quattro beni sono raggiungibili esclusivamente dalla strada di tipo poderale, ricavata all'interno di particelle intestate a soggetti estranei alla procedura; detta circostanza pone gli immobili in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso attualmente esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Non sono stati individuati pesi, vincoli, usi e gravami.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rappresenta che:

[...] gli immobili distinti in catasto terreni al foglio 33 Particella 123 - 527 (deriva da particella N° 102 - 420) NON SONO ASSEGGETTATI all'Art. 142, comma 1, lettera h) del D.Lgs N° 42 del 22/01/2004 e si rileva l'INESISTENZA DI USI CIVICI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione e locali di deposito, costruito verso la fine degli anni 90°, all'interno di un terreno agricolo di circa un ettaro, in località Casa Mammola, Contrada Corso al Km 3,150 Km. Lo sviluppo verticale avviene lungo due livelli tra loro sovrapposti e comunicati tra loro mediante scala interna, dove l'altezza al Piano Seminterrato è pari a 3,40 ml, al Piano Terra è pari a 2,70 ml ed al piano sottotetto è data dall'inclinazione delle falde di copertura (*ambiente inabitabile*).

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E STRUTTURALI

Trattasi di una tipologia edilizia assimilabile ad una Villa indipendente posta all'interno di una corte di pertinenza esclusiva e provvista di terreno con vocazione agricola.

Esposizione: lungo i quattro punti cardinali

Altezza interna utile: diversa a seconda del livello, il piano terra è sormontato da copertura a falde inclinate che formano un locale sottotetto.

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco civile.

Vani murari interni: caratterizzati dalla presenza di porte.

Muratura in elevazione portante: costituita da blocchi a formare la muratura portante.

Cordoli e piattebande di ripartizione: in cemento armato.

Solai: di tipo misto in c.a. e laterizi.

Copertura: a tetto con due falde inclinate sormontate da tegole.

Pavimentazione interna: piastrelle di varie forme e dimensioni.

Serramenti: infissi, grate e/o persiane.

Scale: sia interne (scala in ferro e legno) sia esterne oltre i percorsi pedonali e carrabili.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti.

Impianto fognario e del gas: vengono gestiti tramite serbatoio di accumulo e fossa Imhof.

Rivestimenti verticali delle pareti: intonaci di colori chiari.

Pertinenze: intercapedine adibita a locale di servizio.

Superfici di ornamento: corte, terrazzi, tettoie e portici.

Percorsi esterni: scale, aree di manovra e piazzole per la sosta delle autovetture.

Posto auto coperto: no.

Soffitta, cantina e simili: è presente il livello sottotetto.

Piscina: no.

Dotazioni condominiali: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

In sede di sopralluogo i cespiti sono risultati nel possesso dal debitore esecutato, che li occupa congiuntamente alla propria famiglia composta:

Dalla **** Omissis ****, tutti ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/11/1992 al 11/01/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione di Palestrina	21/11/1992	142180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	30/05/1994	19700	13002
Dal 21/11/1992 al 11/01/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione di Palestrina	21/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/01/1993	943	778
Dal 21/11/1992 al 11/01/2013	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione di Palestrina	21/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/01/1993	942	777
Dal 07/01/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Roma, Sezione di Palestrina	21/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/01/1993	942	777

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	07/01/2013	4315	2497
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	11/01/2013	1546	1152
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare:

- 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.

I cespiti in oggetto sono pervenuti, al debitore esecutato per atto di Compravendita del **** Omissis **** regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Roma 2, dal signor **** Omissis ****, già proprietario in virtù di ordinanza di affrancazione del **** Omissis ****, successivamente modificata due volte, per errata indicazione dei beni, per l'inversione dei soggetti a favore e contro e per l'inesattezza dei dati anagrafici; l'ordinanza risulta trascritta tre volte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 11/01/2013 ai numeri Reg. gen. 1547 - Reg. part. 157
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 3,32 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/01/2013
N° repertorio: 4316 - N° raccolta: 2498
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 04/11/2015 ai numeri Reg. gen. 44251 - Reg. part. 7206
Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 03/11/2015
N° repertorio: 1343- N° raccolta: 968

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 03/07/2024 ai numeri Reg. gen. 36907 - Reg. part. 27201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO; Data: 14/06/2024; Numero di repertorio: 3104/2024; Autorità emittente: UFFICIALI GIUDIZIARI DI **** Omissis ****.

PRECISAZIONE

- È presente un atto d'obbligo, contro il precedente proprietario, ma non riguarda i cespiti oggetto della presente procedura.
- Il BENE N° 2 risulta rappresentato, sia nel corpo dell'atto di pignoramento immobiliare sia nel quadro B della nota di trascrizione da esso derivante, come autorimessa individuata dalla categoria catastale C/6 anziché essere indicato come magazzino/locale di deposito con la categoria C/2, ossia la sua reale destinazione. L'ispezione ipotecaria eseguita, sul solo bene in oggetto, rappresenta l'esistenza del suddetto gravame in quanto l'inserimento dei dati sul Portale dell'Agenzia del Territorio, in fase di richiesta, prevede che vengano indicati i soli elementi identificativi catastali e non anche la categoria. A parere dello scrivente, il cespite, seppur non correttamente descritto, nella sua categoria catastale, risulta essere comunque gravato da pignoramento immobiliare.

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: 364,00 €. (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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Gli strumenti urbanistici presenti per il Comune di Olevano Romano (RM) individuano gli immobili nella:
ZONA E - Sottozona E1 (Produttiva Agricola) per come meglio rappresentato nel Certificato di destinazione urbanistica del **** Omissis ****.

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

TAVOLA A. 26 376 - Sistema del Paesaggio agrario - Passaggio agrario di continuità.

TAVOLA C. 26 376 - Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Per i cespiti oggetto della presente relazione è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi, mediante inoltro di E-mail PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di OLEVANO ROMANO (Rm), in data **** Omissis ****. Successivamente in data **** Omissis **** veniva trasmessa, sempre a mezzo E-mail PEC, la seguente documentazione:

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI N° **** Omissis **** di un fabbricato agricolo-residenziale in Olevano Romano, loc. "Casa Mammola" ai mappali **** Omissis ****.

- PARERE FAVOREVOLE DELLA REGIONE LAZIO per la presenza del vincolo idrogeologico del **** Omissis ****.

- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI N° **** Omissis **** volta ad ottenere il rinnovo della Concessione edilizia N° **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato agricolo-residenziale in Olevano Romano, loc. "Casa Mammola" ai mappali **** Omissis ****.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° **** Omissis ****. in variante allo stato finale della C.E. **** Omissis **** e successivo rinnovo della C.E. **** Omissis ****, rilasciata al precedente proprietario. Comunicazione di inizio e fine lavori del **** Omissis ****. Il lotto di terreno su cui insite il fabbricato interessa le due particelle oggetto della procedura che nel loro insieme costituiscono la superficie del lotto vincolato alla sua costruzione. Gli elaborati progettuali raffigurano anche la realizzazione di una fossa Imhof.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° **** Omissis **** per aver eseguito lavori di ampliamento che hanno riguardato la realizzazione di un bagno al Piano Seminterrato.

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N° **** Omissis ****.

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ PROT. **** Omissis **** per lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi degli art. **** Omissis ****.

- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 3008 DEL 30/03/2018.

RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE - DIFFORMITÀ

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della Denuncia di inizio attività PROT. **** Omissis **** e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che quest'ultimo differisce per i seguenti motivi:

- Diversa destinazione d'uso e conformazione degli ambienti interni.

- Diversa posizione, dimensione e numero dei vani murari interni ed esterni.

- Realizzazione di un vano nel solaio per il collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

Dovrà essere presentato un nuovo titolo amministrativo edilizio in sanatoria volto a regolarizzare le difformità riscontrate ed a rappresentare gli interventi di demolizione/ricostruzione necessari al ripristino della condizione assentita per come previsto dal D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24; dove i costi da sostenere si stimano in 3.500,00 € e riguardano i diritti di istruttoria, di segreteria, la sanzione pecuniaria, i costi riguardanti il professionista tecnico da incaricare, i tributi e le opportune verifiche da porre in essere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.T.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), VIA DEL CORSO 3,150 KM, P.S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 3.889,00 MQ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM), DI 6.140,00 MQ

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I.

- Non sono ricompresi in un condominio costituito e pertanto, non sono presenti vincoli ed oneri.

- I N° 4 cespiti riguardano un'abitazione, un locale di deposito e due terreni che nel loro insieme costituiscono la consistenza immobiliare del LOTTO UNICO.

- Risultano intestati allo stesso soggetto fisico.

- La strada di accesso posta tra i beni e Via del Corso insiste su altre particelle di proprietà di soggetti terzi.

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.

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:

- Dai paramenti 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 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA; Comune di Olevano Romano (Rm), Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE, Tipologia considerata: Abitazioni in villini per caratteristiche strutturali, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, pari a 1.200,00 €/mq (1.000,00/1.400,00 €/mq).

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di giugno 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 900,00 €/mq (800,00 e 1.000,00 €/mq).

- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di Olevano Romano (Rm), zona: di espansione, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Ville & Villini pari a 1.146,00 €/mq (906,00 e 1.385,00 €/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 OLEVANO ROMANO (Rm) - C73, Settore SUD/EST; per Abitazioni I FASCIA* viene attribuito un valore pari a 850,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili distinti presso NCEU è pari a 1.024,00 €/mq.

Per il terreno riguardante il BENE N° 4 si ritiene congruo adottare il valore pari a 2,26 €/mq.

Paramento ottenuto dalla media dei prezzi presi ad esame: 2,18 €/mq (Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di ROMA, Valori Agricoli Medi della provincia, ultima annualità 2022), 2,35 €/mq (portale immobiliare.it)

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

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di Olevano Romano (Rm) con destinazione urbanistica prevalentemente agricola, caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzati in località "CASA MAMMOLA", zona situata a Sud rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 4,00 Km. Il territorio ha un'estensione di 26,00 km² ed è situato ad Est rispetto alla città di Roma, a circa 70,00 km; geograficamente si erge sul Monte Celeste, ai margini del complesso montuoso Prenestino, Lepino ed Ernico a 571,00 metri di altezza sul livello del mare.

Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. I cespiti riguardano un'abitazione di tipo civile, un magazzino o locale di deposito e due particelle di terreno di qualità SEMINATIVO che circondano il manufatto; nel loro insieme, i quattro immobili, costituiscono la consistenza complessiva del LOTTO UNICO. Per caratteristiche tipologiche i beni sono assimilabili ad un'abitazione in villini con terreno circostante. Il corpo di fabbrica, composto da due piani fuori terra è censito con la particella numero **** Omissis ****, posta all'interno della particella **** Omissis **** (*corte di pertinenza e terreno*), non distanti dalla residuale porzione di terreno distinta a sua volta dalla particella 123; l'area esterna ha una superficie complessiva di circa 10.029,00 mq ed è raggiungibile unicamente mediante l'attraversamento della strada poderale ricavata dal restringimento delle due particelle che dipartono da Via del Corso al km 3,150; circostanza che pone i suddetti beni in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Il manufatto è composto da due livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante scala interna, dove al piano terra troviamo l'appartamento ed al piano seminterrato il locale di deposito, il tutto sormontato da un tetto a falde inclinate, posto a copertura del livello sottotetto (volume inabitabile).

Per l'edificio sono stati rilasciati vari titoli amministrativi edilizi tra il **** Omissis ****, in ultimo una D.I.A. presentata nel **** Omissis **** per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento; dalla consultazione di detta documentazione e la successiva comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di accesso e le planimetrie poste a corredo dell'ultimo titolo edilizio, sono emerse alcune difformità che riguardano principalmente il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, le modifiche prospettiche, l'apertura di un vano nel solaio e nelle pareti verticali, il tutto per come meglio specificato nel corpo della presente relazione. Dette irregolarità interessano aspetti di natura urbanistica, tecnica e catastale che necessiteranno, per la loro regolarizzazione, della presentazione di giusti titoli edili in sanatoria e di necessari interventi di demolizione e ricostruzione. È stato reperito il Certificato di Agibilità.

DATI COMUNE DI OLEVANO ROMANO (RM)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 33, Particella 123, 421 e 527; Individuato in zona OMI: E1/Suburbana/ESPANSIONE, Valori OMI 2024/2; Città: Olevano Romano, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00035, Nazione: Italia, Codice catastale: G022, Codice Istat: 058073, 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 DELL'ALTO SACCO, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 571 ml, Zona climatica: Zona E, Gradi giorno: 2344; periodo di accensione: 15 ottobre - 15 aprile, Numero ore: 14 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 6742 (2011), Popolazione residente: 6537 (2019). Coordinate: Latitudine: 41.83382435 e Longitudine: 13.0548737

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Terra

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Cat. A/2, Cl 1, vani 5, Sup. Cat. 87,00 m² escluse aree scoperte 85,00 m², Rendita 387,34 €); Comune di Olevano Romano (Rm), Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, Piano Terra. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/2, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 87,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 85,00 m²*) in 5 vani "catastali" che si

sviluppano lungo un unico livello, impropriamente comunicante con il piano sottostante per mezzo di una scala interna in ferro e legno, alloggiata nel vano realizzato nel solaio dell'ambiente adibito a studio.

L'unità è provvista di ingresso indipendente posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in prossimità di un'area destinata alla sosta delle autovetture. Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, AL PIANO TERRA ad: ingresso, bagno, disimpegno, tre camere da letto, un ulteriore bagno da ultimare, il vano nel solaio che conduce al piano inferiore, oltre i due balconi posti alla stessa quota e raggiungibili da due delle tre camere. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) nella parte centrale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (*le camere*), provvisti di affacci e vani murari.

Si rileva che al posto dello studio è presente la scala di collegamento con il piano inferiore ed al posto del soggiorno/cucina è stata realizzata una terza camera da letto. Da detto livello è possibile raggiungere, tramite scala estraibile, il piano sottotetto. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti di uno dei due bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno, di grate e/o persiane.

Il manufatto è di recente ristrutturazione (*anno 2013*) e non necessita di interventi di manutenzione urgenti. La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale acquisita.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO I BENI N° 1 E 2 E RISULTANO TRA LORO INTERCONNESSE:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento composto da termosifoni alimentati dal termo camino - L'impianto idrico con sistema di adduzione collegato al pozzo che insiste sulla particella di terreno - L'impianto fognario allacciato alla fossa Imhof - L'impianto del gas è approvvigionato dal serbatoio esterno.
- L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è predisposto. Si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posizionati sulle falde di copertura. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati. Gli impianti presenti sono interconnessi tra loro e collegati nei vari livelli del manufatto; alimentando congiuntamente sia il BENE N° 1 sia il BENE N° 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 421, Sub. 504, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 100.044,80

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Seminterrato

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

BENE N° 2 - MAGAZZINO, LOCALE DI DEPOSITO (Cat. C/2, Cl 2, Cons. 72,00 m², Sup. Cat. 88,00 m², Rendita 40,90 €); Comune di Olevano Romano (Rm), Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, Piano S1. Individuato interamente dalla categoria catastalmente C/2, appare assentito e adibito a ricovero macchine agricole, cantina e bagno ma impropriamente trasformato in ambienti consoni ad un utilizzo di tipo residenziale, dove la distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Consistenza: 72,00 m², Superficie Catastale: 88,00 m²*) lungo un unico livello, impropriamente comunicante con il piano superiore per mezzo di una scala interna in ferro e legno, alloggiata nel vano realizzato nel solaio che separa i due livelli.

L'unità è provvista di un ingresso indipendente posto sul prospetto orientato a Sud/Ovest, in aderenza alla corte di pertinenza esclusiva, e di due ampie porte finestre sul lato Sud/Ovest in prossimità del portico.

Internamente le tramezzature ed i setti murari (*elementi divisori*) caratterizzano lo sviluppo dello spazio composto da diversi ambienti tra loro comunicanti e destinati, AL PIANO SEMINTERRATO ad: ingresso, ampio soggiorno, bagno, disimpegno, cucina provvista di sala da pranzo e camino, oltre l'intercapedine adibita a locale tecnico e la scala interna. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) in prossimità dell'intercapedine, in stretta comunicazione con i vani serviti,

provvisti di affacci e vani murari lungo tutti i lati. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti del bagno e della cucina risultano parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno di grate. Il manufatto è di recente ristrutturazione (*anno 2013*) e non necessita di interventi di manutenzione ma di lavori edili necessari al ripristino della destinazione d'uso autorizzata, in quanto al posto della cucina dovrà essere ripristinata il vano da destinare a cantina.

La conformazione planivolumetrica di detto livello differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale acquisita.

LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE RIGUARDANO I BENI N° 1 E 2 TRA LORO INTERCONNESSI:

- L'impianto elettrico - L'impianto di riscaldamento composto da termosifoni alimentati dal termo camino - L'impianto idrico con sistema di adduzione collegato al pozzo che insiste sulla particella di terreno - L'impianto fognario allacciato alla fossa Imhof - L'impianto del gas è approvvigionato dal serbatoio esterno. - L'impianto citofonico è presente. - L'impianto di condizionamento è predisposto. Si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posizionati sulle falde di copertura. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le varie utenze, sono apparse collegate; non sono stati reperiti i relativi certificati. Gli impianti presenti sono interconnessi tra loro e collegati nei vari livelli del manufatto; alimentando congiuntamente sia il BENE N° 1 sia il BENE N° 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 421, Sub. 504, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 54.067,20

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

BENE N° 3 - TERRENO P.la 527 (Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Reddito Dom. 15,06 Ag. 9,04).

Trattasi della superficie esterna che circonda, lungo tutti i suoi lati, il fabbricato composto internamente dai BENI N° 1 e 2, edificato sull'attuale particella 421, originata, insieme alla superficie che costituisce il suddetto bene dal frazionamento dell'originaria particella 102, che aveva un'estensione complessiva pari a circa 4.000,00 mq. Il terreno appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a giardino, a terrazzi, ad aree di manovra, a percorsi pedonali, a rampe ed a zone per la sosta delle autovetture; sono inoltre presenti muri e recinzioni perimetrali che ne delimitano parte del confine. La restante porzione della particella 527, che complessivamente si estende per circa 3.889,00 mq, si presenta in parte come terreno incolto ed in parte come aree "pantumata" da alberi di olivo. Presenta una fertilità buona, una conformazione piuttosto regolare, un andamento altimetrico parzialmente scosceso, una forma di tipo rettangolare, un accesso indiretto rispetto alla strada, un'estensione media ed un'ubicazione periferica. Il perimetro, che ne delimita l'estensione, risulta individuato per gran parte da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno e da muri bassi.

La suddetta particella non confina direttamente con la strada di accesso ma il suo raggiungimento avviene mediante l'attraversamento di parte di alcune particelle intestate a soggetti terzi, ponendo il cespite in oggetto, come tutti i beni riguardanti la suddetta procedura, in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso presente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 527, Qualità Seminativo, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 36.864,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km

DESCRIZIONE GENERALE CESPITE

BENE N° 4 - TERRENO P.la 123 (Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Reddito Dom. 30,12 Ag. 15,86).

Trattasi della superficie di circa 6.140,00 mq che occupa la porzione Ovest del Lotto UNICO, posta a confine

con la particella 527 (BENE N° 3). Il terreno ha un carattere prettamente agricolo si presenta in parte come piantumato da alberi di olivo ed in parte sormontato da erba e da vegetazione di tipo spontanea.

Presenta una fertilità buona, una conformazione piuttosto irregolare, un andamento altimetrico scosceso, una forma di tipo rettangolare, un accesso indiretto rispetto alla strada, un'estensione buona ed un'ubicazione periferica. Il perimetro, che ne delimita la consistenza, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno. La suddetta particella non confina direttamente con la strada di accesso ma il suo raggiungimento avviene mediante l'attraversamento di parte di alcune particelle intestate a soggetti terzi, ponendo il cespite in oggetto, come tutti i beni riguardanti la suddetta procedura, in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso presente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 123, Qualità Seminativo, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 13.876,40

VALORI DETERMINATI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Terra	97,70 mq	1.024,00 €/mq	€ 100.044,80	100,00%	€ 100.044,80
Bene N° 2 - Magazzino Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km, piano Seminterrato	52,80 mq	1.024,00 €/mq	€ 54.067,20	100,00%	€ 54.067,20
Bene N° 3 - Terreno Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km	36,00 mq	1.024,00 €/mq	€ 36.864,00	100,00%	€ 36.864,00
Bene N° 4 - Terreno Olevano Romano (RM) - Località Casa Mammola, Contrada Corso, Via del Corso 3,150 Km	6.140,00 mq	2,26 €/mq	€ 13.876,40	100,00%	€ 13.876,40
Valore di stima:					€ 204.852,40

Valore di stima: € 204.852,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia (art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. n. 69/24).	3500,00	€
Lavori edili da eseguire per ripristinare la destinazione d'uso del BENE N° 2, per la rimozione della scala e la chiusura del vano nel solaio.	5000,00	€
Costo da sostenere per la presentazione delle N° 2 Planimetrie Catastali aggiornate, con software DOCFA, da inviare all'Agenzia del Territorio.	900,00	€

Costo da sostenere per la presentazione della variazione catastale del BENE N° 3, con software PREGEO, da inviare all'Agenzia del Territorio.	800,00	€
Costi per la costituzione e la trascrizione della servitù di passaggio a favore del fondo servente, LOTTO INTERCLUSO	9000,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 165.000,00 Valore indicato per arrotondamento

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE COMPLESSIVO

BENE N° 1 pari a 48,83 %

BENE N° 2 pari a 26,40 %

BENE N° 3 pari a 18,00 %.

(Abitazione, locale di deposito e corte di pertinenza incidono complessivamente per un valore pari a 93,23).

BENE N° 4 pari a 6,77 %.

(Terreno agricolo).

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

Tivoli, li 15/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, accettazione incarico e giuramento telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del **** Omissis ****
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Certificato Cumulativo ed Estratti per riassunto degli atti di matrimonio del **** Omissis ****
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Visure Catastali Storiche delle particelle distinte presso NCT
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Estratto di mappa, Visure Catastali Storiche e Planimetrie associate
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di compravendita del **** Omissis **** (PROVENIENZA) e dell'Ordinanza di affrancazione del **** Omissis ****
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità pregiudizievoli gravanti
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie soggetti coinvolti ed immobili
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Concessioni Edilizie N° **** Omissis ****
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Permessi di Costruire N° **** Omissis ****
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Denuncia di Inizio Attività N° **** Omissis ****
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Certificato di Agibilità N° **** Omissis ****
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Certificato di destinazione Urbanistica del **** Omissis ****
- ✓ All. 14. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 15. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Perizia per incarico stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 16. Proc. EI RGEI 249.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti