

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

[REDACTED]
Fallimento n.542/2019 [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI STIMA

L'illustrissimo Giudice Delegato [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del Dott. [REDACTED], e tramite incarico alla [REDACTED] del 27/10/2022, come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe.

La presente relazione di stima corredata degli accertamenti catastali, del sopralluogo e della valorizzazione del bene è stata effettuata fino alla richiesta di sospensione delle attività tecniche comunicata in data 22/11/2022 dal Curatore Dott. [REDACTED].

[REDACTED]

1. PREMESSA

Il fallimento detiene un immobile a destinazione residenziale sito a Palombara Sabina (RM).

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, iniziava immediatamente le attività documentali e di stima ed effettuava, come da accordi con il curatore fallimentare, il sopralluogo in data 12/11/2022, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi fotografici.

2. BENE OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima si costituiscono da quattro particelle di terreno adiacenti ed un immobile costituito da una villetta ad un piano che giace all'interno di una di queste.

I beni si trovano unità immobiliare che si trova nel territorio della provincia di Roma, nel Comune di Palombara Sabina, in Vicolo delle Rofoline, snc, (strada senza uscita).

La costruzione è internamente suddivisa in un salone, un corridoio, due camere, una cameretta, due bagni, una cucina e un patio coperto che risulta chiuso con infissi.

Le particelle sono destinate a seminativo e vigneto come nei paragrafi a seguire si dettaglierà.

3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Si elencano i beni oggetto di stima con le relative specifiche catastali ricavate dalle visure storiche catastali in Allegati:

1) L'unità immobiliare costruita è censita al N.C.E.U. del Comune di Palombara Sabina al foglio 47, particella 649, subalterno 501, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 140, escluse aree scoperte mq 128, rendita catastale € 653,32, indirizzo Strada delle Rofoline s.n.c., Piano T.

2) L'unità immobiliare terreno è censita al N.C.T. del Comune di Palombara Sabina al foglio 47, particella 389, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1.195, reddito dominicale € 4,94, reddito agrario € 1,85;

3) L'unità immobiliare terreno è censita al N.C.T. del Comune di Palombara Sabina al foglio 47, particella 390, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 2.398, reddito dominicale € 9,91, reddito agrario € 3,72;

4) L'unità immobiliare terreno è censita al N.C.T. del Comune di Palombara Sabina al foglio 47, particella 393, qualità vigneto, classe 4, superficie mq 595, reddito dominicale € 2,92, reddito agrario € 3,99;

5) L'unità immobiliare terreno è censita al N.C.T. del Comune di Palombara Sabina al foglio 47, particella 648, qualità ente urbano particella 648, superficie mq 1.230;

4. STATO DEI LUOGHI

Le particelle citate sono adiacenti l'una a all'altra e costituiscono una fascia di terreno quasi rettangolare che contiene la costruzione dal lato della strada di accesso, dove è recintata con un muro e sovrastante ringhiera metallica.

Il tutto è in stato di abbandono come descritto nelle fotografie in Allegati.

Il villino è stato oggetto di vandalizzazione e vi si ritrovano cocci, servizi igienici rotti, mancanze degli infissi esterni e di alcuni interni.

E' presente la porta blindata e le grate alle finestre.

Il porticato risulta abusivamente tamponato.

5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'intestatario catastale risulta essere [REDACTED]

[REDACTED]

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

[REDACTED]

-

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

-

8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

-

9. STIMA DEL VALORE DEI BENI

Per quanto riguarda i criteri di valutazione, si è proceduto valorizzando separatamente i distinti immobili essendo costituiti da separate unità immobiliari e di diversa destinazione; i beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Dopo attenti sopralluoghi - dove si è proceduto a rilievi fotografici e metrici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Dati Secondo Semestre 2022) - si è proceduto alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Tali valori sono stati confrontati con i reali valori di mercato, sempre considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni specifici oggetto di studio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: PALOMBARA SABINA

Fascia/zona:

Suburbana/ESPANSIONE - CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELL
O-STAZZANO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	3,5	5	L
Ville e Villini	Normale	1000	1450	L	4	5,8	L

IMMOBILE 1: L'immobile 1 (il villino), particella 649, subalterno 501, cat. A/2, di consistenza pari a 140 mq, si presenta in cattivo stato di conservazione, si considera dunque il valore minore della forbice dei valori

immobiliari dell'agenzia delle entrate che risulta allineato con le indagini di mercato effettuate.

Si calcola quindi: $140 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \underline{133.000,00 \text{ €}}$

che si arrotonda a **135.000,00 €**

Per quanto riguarda i terreni i valori agricoli medi del Comune di Palombara sabina come riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riportano i seguenti dati:

- Seminato 2,75 €/mq
- Vigneto 2,90 €/mq

Il confronto con i valori di mercato per metrature ridotte ed adiacenti a costruzioni come quelle in oggetto evidenzia valori circa doppi rispetto a quelli agricoli medi riportati dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 4)

Si considerano congrui dunque per il caso di specie i seguenti valori:

- Seminato $2,75 \text{ €/mq} \times 2 = \mathbf{5,5 \text{ €/mq}}$
- Vigneto $2,90 \text{ €/mq} \times 2 = \mathbf{5,8 \text{ €/mq}}$

Si calcolano ora i valori delle particelle:

IMMOBILE 2: particella 389, seminato, mq 1.195;

Si calcola $1.195 \text{ mq} \times 5,5 \text{ €/mq} = 6.572,50 \text{ €}$

che si arrotonda a **6.600,00 €**

IMMOBILE 3: particella 390, seminativo, mq 2.398;

Si calcola $2.398 \text{ mq} \times 5,5 \text{ €/mq} = 13.189,00 \text{ €}$

che si arrotonda a 13.200,00 €

IMMOBILE 4: particella 393, vigneto, mq 595;

Si calcola $595 \text{ mq} \times 5,8 \text{ €/mq} = 3.451,00 \text{ €}$

che si arrotonda a 3.500,00 €

IMMOBILE 5: particella 648, ente urbano, mq 1.230;

Tale particella può essere, come morfologia e valore, assimilata agli altri terreni, ma essendo adiacente alla costruzione, e visti i valori di mercato, si può valorizzare a circa 6,00 €/mq

Si calcola $1.230 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq} = 7.380,00 \text{ €}$

che si arrotonda a 7.400,00 €

10. CONCLUSIONI

I beni del fallimento in oggetto risultano come di seguito stimati secondo il loro valore venale di mercato determinato secondo il metodo sintetico-comparativo:

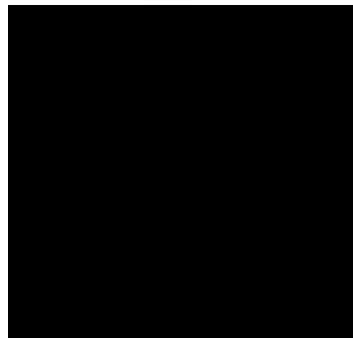
n°	Particella	Sub	Destinazione	Superficie Catastale(mq)	Valore (€)
1	649	501	A/2	140	135.000,00
2	389	-	seminativo	1.195	6.600,00
3	390	-	seminativo	2.398	13.200,00
4	393	-	vigneto	595	3.500,00
5	648	-	Ente urbano	1.230	7.400,00
					165.700,00

Il valore di mercato totale degli immobili risulta quindi stimato in

165.700,00 Euro.

Roma, 21.11.2022

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi



ELENCO ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Visure Catastali
3. Planimetrie Catastali
4. Tabella valori Terreni Agenzia Entrate
5. Estratto di mappa e Foto aerea

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

NOTA TECNICA SU INCARICO DEL 23/06/2022

dell'Esperto Ing. Ceci Giampiero

Esecuzione Immobiliare - R.G.E.I. 395/2012

PARTE CREDITRICE:



PARTE DEBITRICE:



NOTA TECNICA A SEGUITO DI INCARICO ALL'UDIENZA DEL 26/06/2022

Il tecnico incaricato

Ing. Giampiero Ceci



SOMMARIO

Premessa.....	3
Incarico.....	5
Storia catastale.....	6
Provenienza Ventennale dei beni	11
Conclusioni.....	14



PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Palombara Sabina (RM), in via delle Rofoline snc. Si tratta di un fabbricato ad abitazione ed appezzamenti di terreno adiacenti, come individuati nell'Atto di Pignoramento di sotto in stralcio:

- immobile sito nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Colle Massimiano, Vicolo delle Rofoline snc e distinto nel NCEU di detto comune al Foglio 47 particella 649, sub. 501, cat A/2, cl. 3 vani 5,5 (appartamento);
- immobile sito nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Colle Massimiano, Vicolo delle Rofoline snc e distinto nel NCT di detto comune nel modo che segue:
 - Foglio 47, particella 389, seminativo, cl. 3 are 11 ca 95 (terreno);
 - Foglio 47, particella 390, seminativo, cl 3 , are 05 ca 95 (terreno);
 - Foglio 47, particella 393, vigneto, cl4 are 05 ca 95 (terreno);

Individuazione degli immobili:

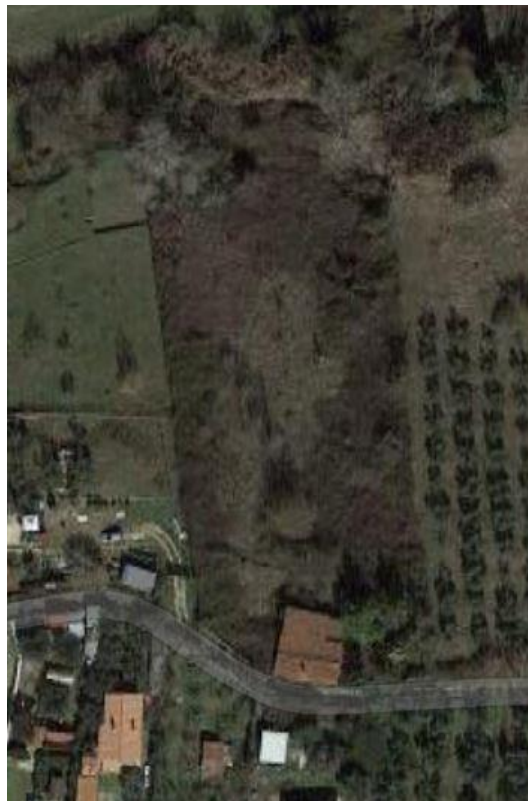
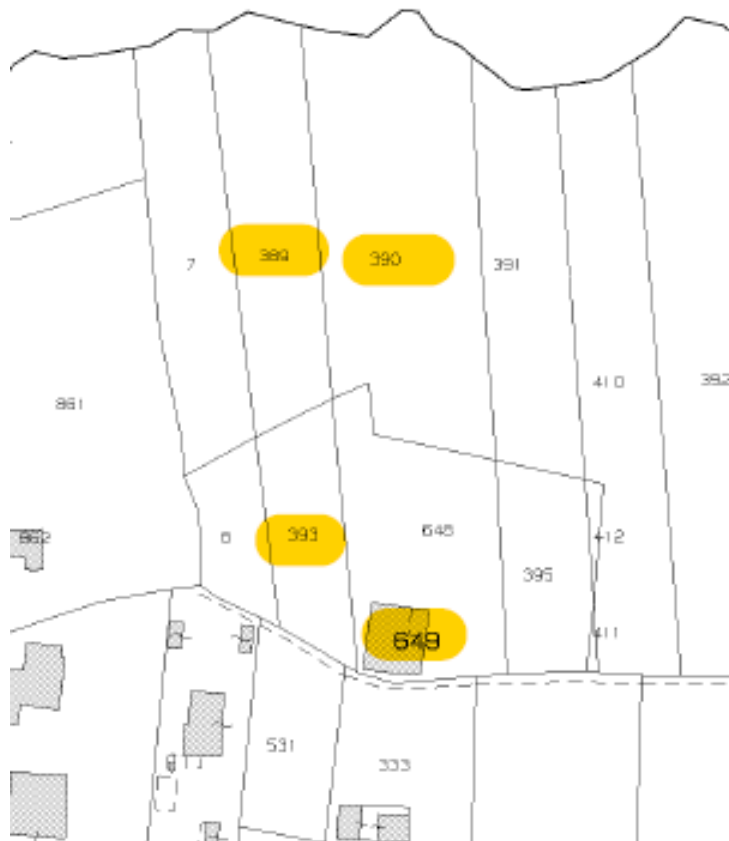


Foto satellitare





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



Come noto, dalle precedenti attività peritali è emersa una criticità relativa al fabbricato residenziale ed alla corte antistante in quanto il primo, identificato al Foglio 47 Part 649 sub 501, è oggetto di pignoramento mentre la corte, identificata al Foglio 47 Part 648 del Catasto Fabbricati, sembrerebbe rimasta esclusa dal medesimo pignoramento.

INCARICO

Con provvedimento del 23/03/2022, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato in sostituzione di altro tecnico al fine di rispondere ai quesiti già posti alla precedente udienza del 04/11/2022; quesiti di seguito riportati in stralcio.

rilevato che alla precedente udienza era stato statuito quanto segue: “rilevato che la perizia di stima non ricostruisce la cronistoria dei dati catastali rispetto ai titoli succedutisi nel ventennio anteriore al pignoramento, né ricostruisce dettagliatamente la continuità delle trascrizioni, approfondimento necessario alla luce della divergenza degli accertamenti contenuti nelle relazioni notarili depositate, né risultano acquisiti i titoli di provenienza di [REDACTED] relativi ai beni pignorati i quali risultano necessari per superare la predetta divergenza tra le certificazioni notarili;

rilevata la mancanza del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati nonché delle visure catastali storiche per immobile relative ai terreni pignorati;

onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nota in cui specifichi se il fabbricato pignorato, al momento del pignoramento, comprendesse o meno la corte esterna dello stesso e, in conformità ai quesiti posti in data 12.11.2020, ricostruisca la cronistoria dei dati catastali dei beni nel corso del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, i titoli di provenienza relativi agli immobili pignorati succedutisi nel predetto ventennio, producendo copia dei titoli di [REDACTED] in via telematica, nonché la continuità delle

trascrizioni, onde superare la divergenza tra le certificazioni notarili in atti, onerandosi altresì l'esperto di depositare entro il suddetto termine anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati nonché le visure catastali storiche per immobile relative ai terreni pignorati”;

Svolgimento dell'incarico



STORIA CATASTALE

Dalla lettura degli atti catastali storici, che per ogni evenienza si allegano, si desume:

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata, dal 01/06/1999 fino all'attualità, al Foglio 47 Particella 649 sub 501 con la categoria A/2 e consistenza 5,5 vani. Essa deriva dalla Particella 649 (priva di subalterno) costituita in Catasto Fabbricati in data 06/02/1996 con la categoria F/3, in corso di costruzione.

In Catasto Terreni la Particella **649** di 140 qm, con qualità ente urbano, **deriva** dal frazionamento **della Particella 394** di 1370 mq. Con il medesimo frazionamento è stata generata contestualmente la particella 648 di 1230 mq, anch'esso con qualità ente urbano. Tale particella però non risulta ancora censita al Catasto Urbano.

La situazione ora descritta discende dal tipo mappale 850511/1996 del 11/01/1996. La preesistente particella 394 di 1370 mq risulta denunciata al catasto terreni con tipo mappale n.4893.516/1985 del 02/03/1985.

LE visure telematiche presso effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non forniscono maggiori informazioni circa la provenienza catastale della particella 349.

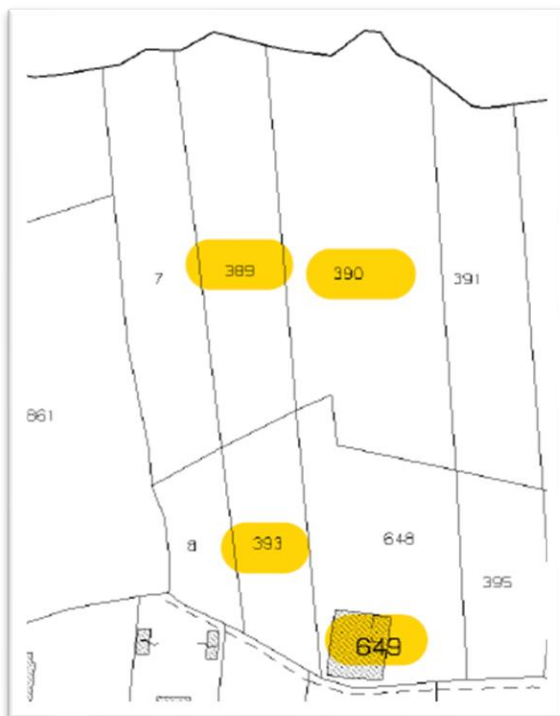
Soccorre a tal fine l'atto di donazione e divisione del 12/09/1962, acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente. Da esso, valutando le consistenze delle varie particelle, si deduce che:

- La particella 394 di 1370 mq deriva dal frazionamento della particella 8 e più precisamente 8/C
- La particella 389 di 1195 mq deriva dal frazionamento della particella 7 e più precisamente 7/B
- La particella 390 di 2398 mq deriva dal frazionamento della particella 7 e più precisamente 7/C
- La particella 393 di 595 mq deriva dal frazionamento della particella 8 e più precisamente 8/B

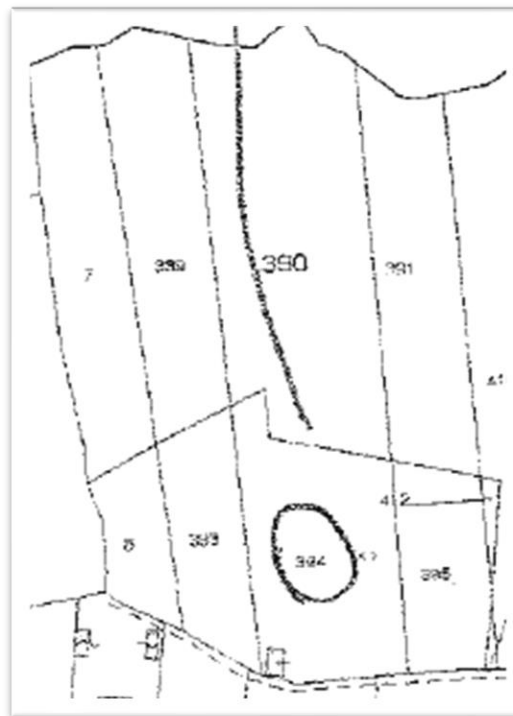
Rileva evidenziare che i terreni di cui al Foglio 47 Particelle 389, 390, 393 permangono come allo stato attuale dall'impianto meccanografico catastale ad oggi. Rileva altresì sottolineare che di tale provenienza si dà chiaramente atto nella relazione notarile in atti, e per ogni evenienza allegata, rilasciata dal Notaio [REDACTED] in data 8/5/2019. Relazione che ha evidentemente sostituito quella rilasciata dal medesimo notaio in data 10/10/2012.

Il tutto come negli schemi che seguono:





Stato attuale



Estratto di mappa settembre 2012

RGEI 395/2012	SUPERFICIE NETTA /UTILE Mq	ORIGINE DOCUMENTO
Terreni in Palombara Sabina		
Foglio 47, particella 7	11350	
Foglio 47, particella 8	3100	
Foglio 47, particella 7/A	1202	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 7/B	1195	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 7/C	2398	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 7/D	2980	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 7/E	3574	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
SUBTOT	11349	
Foglio 47, particella 8/A	401	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 8/B	595	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 8/C	1370	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
Foglio 47, particella 8/D	734	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza



RGEI 395/2012	SUPERFICIE	ORIGINE DOCUMENTO
Terreni in Palombara Sabina	NETTA /UTILE Mq	
<i>Foglio 47, particella 8/C</i>	1370	dall'impianto meccanografico Tipo mappale 4893.516/1985
<i>Foglio 47, particella 394</i>	1370	
<i>Foglio 47, particella 648</i>	1230	Frazionamento della Particella 394 Tipo mappale 850511,1/1996
<i>Foglio 47, particella 649</i>	140	Frazionamento della Particella 394 Tipo mappale 850511,1/1996
SUBTOT	1370	
<i>Foglio 47, particella 7/B</i>	1195	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
<i>Foglio 47, particella 7/C</i>	2398	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
<i>Foglio 47, particella 8/B</i>	595	tipo di frazionamento estratto n. 17688 del 1963 ? desumibile dall'atto di provenienza
SUBTOT	4188	
<i>Foglio 47, particella 389</i>	1195	dall'impianto meccanografico del 02/03/1985 ad oggi
<i>Foglio 47, particella 390</i>	2398	dall'impianto meccanografico del 02/03/1985 ad oggi
<i>Foglio 47, particella 393</i>	595	dall'impianto meccanografico del 02/03/1985 ad oggi
SUBTOT	4188	

N.B. Per completezza si evidenzia che:

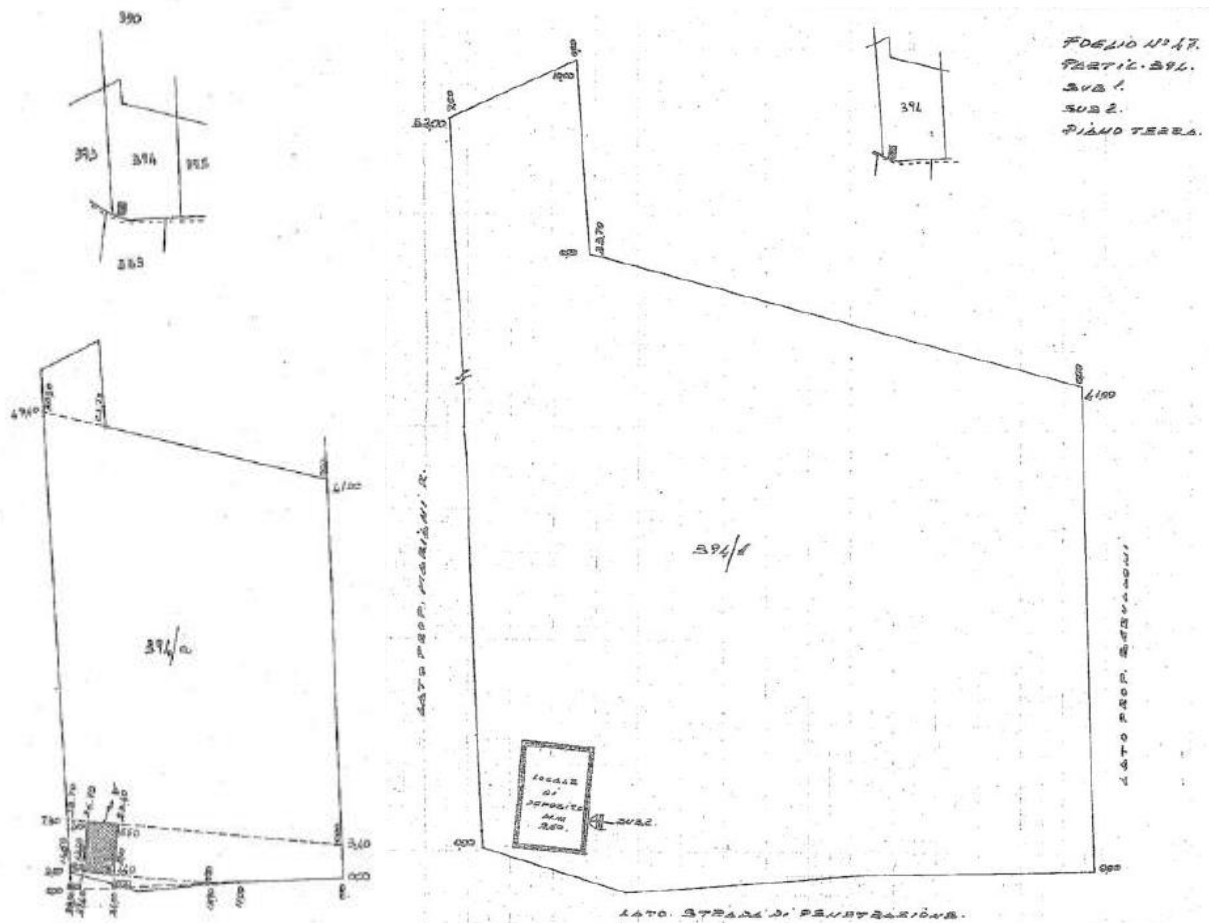
- sebbene il tipo mappale 850511,1/1996 sia stato depositato in atti del catasto in data 11/01/1996 risulta visibile in visura solo dal 20/09/2017. Tale ritardo degli uffici catastali ha ingenerato nel tempo una serie di errori quali l'errata duplicazione degli immobili individuati in catasto con l'identificativo F47 Part 394 sub 1,2 e con l'identificativo F47 Part 394 sub 3; identificativi ad oggi comunque tutti soppressi.
- Risultando la particella 648 in qualità ente urbano presso il Catasto Terreni deve ritenersi che la stessa avrebbe dovuto assumere la qualità di corte urbana presso il Catasto Fabbricati. Circostanza ad oggi però ancora non concretizzata.

[ALLEGATO – Catastali]



Dal punto di vista urbanistico si è potuto appurare che il sig. [REDACTED] ha presentato Istanza di sanatoria prot. 1259 del 27/01/1986 ai sensi della L. 47/85 (primo condono) per la realizzazione di un piccolo locale a deposito sulla Particella 394. Alla domanda viene allegato un elaborato catastale depositato presso l'UTE in data 17/07/1985 n. 4893 con il quale dalla Particella 394 si genera il sub 1-corte ed il sub 2-locale deposito.

Elaborati di sotto in stralcio.

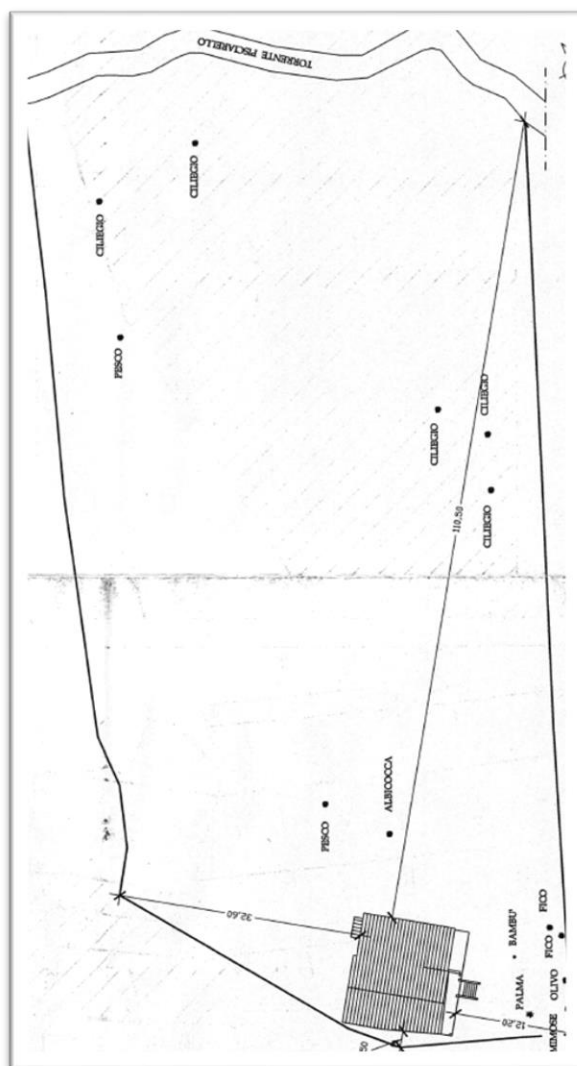
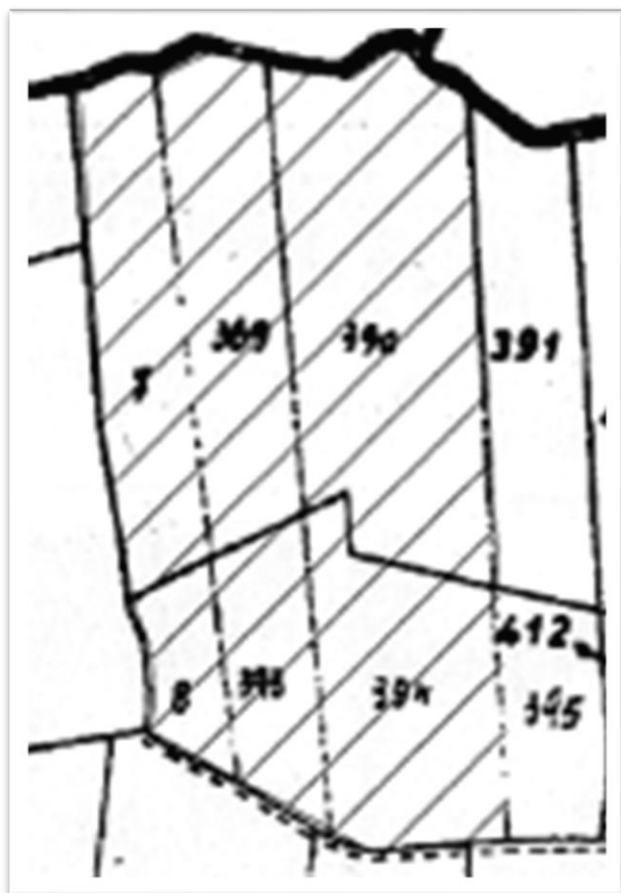


Allegato Istanza di sanatoria 27/01/1986 sulla Part. 394 - UTE data 17/07/1985 n. 4893

Successivamente il sig. [REDACTED] ha presentato una ulteriore Istanza di sanatoria Prot 3664 del 27/02/1995 ai sensi della Legge 724/94 (secondo condono) per la realizzazione di un villino a civile abitazione. Il relativo Permesso di costruire in sanatoria n. 1382 del 07/07/2009 è stato però rilasciato alla Sig.ra [REDACTED] divenuta nel frattempo proprietaria.

Il PdC in sanatoria n.1382/2009 riguarda particelle catastali 389, 390, 393, 394 censite al catasto terreni nonché la particella 649 sub 501. Quest'ultimo come detto attribuito con denuncia UTE del 01/06/1999. L'apparente ambiguità tra la particella 394 e la 649 deriva probabilmente dal fatto che non risultava in catasto urbano la particella 648 derivante, insieme alla 649, proprio dalla 394.

- Vista la documentazione a corredo della domanda;
- Visto il certificato di accatastamento da cui risulta che l'unità immobiliari sono individuate al Catasto Terreni foglio 47 particelle 389-390-393-394 ed al Catasto Fabbricati foglio 47 particella 649 sub 501;



Estratti dall'Elaborato del PdC in sanatoria n.1382/2009 depositato presso l'UTC il 03/08/2006

[ALLEGATO – Titoli edilizi]



PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Dalla lettura dei **Certificati notarili in atti**, e più specificatamente dal primo certificato del 10/10/2012 e **dal secondo del 08/05/2019 da intendersi correttivo del primo**, si è potuto risalire alla provenienza come segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1962 Al 17/03/1968	A favore: [REDACTED] Proprietà 1/1	5 - Atto di Accettazione di Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/09/1962	51893	10497
	Contro: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	24/01/1963	7080	4952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1962 Al 20/03/1996	A favore: [REDACTED] Proprietà 1/1	5 - Atto di Accettazione di Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/09/1962	51893	10497
	Contro: [REDACTED] (atto di donazione a rogito [REDACTED] del 11/05/1960)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	24/01/1963	7080	4952
	Contro: (atto di divisione) [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/1968 Al 20/03/1996	A favore: [REDACTED] Proprietà 1/1 (figlio)	4 - Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	17/03/1968	142127	2484
	Contro: [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Proprietà 1/1 (madre)	Roma3	01/04/1968	31928	20836	- Part 390 di 2398 mq (già Part 7/C) E - Part 394 di 1370 mq (già Part 8/C)
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/03/1996 (decesso del 17/03/1996) Al 30/12/1996	A favore:	3. Denuncia di successione				Immobili
		Trascrizione				Comune di Palombara Sabina
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	-Fabbricato al PT, 120mq
	Insieme per l'intera Proprietà 1/1 Contro: Proprietà 1/1	Roma 2	20/03/1997	8999	5895	Denuncia UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part.649.
		Registrazione				- Terreno al Foglio 47
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	- Part 389 di 1195 mq
		Tivoli	14/09/1996	39	180	- Part 390 di 2398 mq -Part 393 di 595 mq
N.B. manca la part. 648						
Dal 30/12/1996 Al 18/07/2008	A favore:	2. Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Immobili citati
			30/12/1996	208486	9842	Comune di Palombara Sabina
	Contro: Insieme per l'intera Proprietà 1/1	Trascrizione				-Fabbricato al PT, 3 vani
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Denuncia UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part.649.
		Roma 2	14/01/1997	1302	1011	- Terreno al Foglio 47
		Registrazione				- Part 389 di 1195 mq
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	- Part 390 di 2398 mq
		Roma	17/01/1997	3454	1V	-Part 393 di 595 mq
		Accettazione tacita di eredità di Mariani Romolo (deceduto il 17/03/1996)				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 2		10/01/1997	1301	1010		



						Tot 4188 mq
N.B. manca la part. 648 e tuttavia all'Atto è allegata Istanza di Condonò sulla Particella 394 relativo sia al fabbricato che al terreno e CDU relativo alle part. 389-390-393-394.						
Dal 18/07/2008 Ad oggi	A favore: [REDACTED] Proprietà 1/1 (in regime di separazione dei beni)	1. Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Immobili citati
		[REDACTED]	18/07/2008	4969	3306	Comune di Palombara Sabina
	Contro: [REDACTED] Proprietà 1/1 (in regime di separazione dei beni)	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Abitazione al Foglio 47
		Roma 2	23/07/2008	43621	24974	- Part 649 sub 501 Cat. A2 di 5,5 vani
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Terreno al Foglio 47
						- Part 389 di 1195 mq
						- Part 390 di 2398 mq -Part 393 di 595 mq
N.B. manca la part. 648						

Per quanto sopra i passaggi di proprietà risultano essere:

- [REDACTED] - Proprietà 1/1 (in regime di separazione dei beni) – (Comune di Palombara Sabina - Abitazione al Foglio 47 - Part **649** sub 501 Cat. A2 di 5,5 vani. Terreno al Foglio 47, Part **389** di 1195 mq, Part **390** di 2398 mq, Part **393** di 595 mq)- (si noti l'assenza della particella **648**).
- [REDACTED] - Proprietà 1/1 (in regime di separazione dei beni) – (Comune di Palombara Sabina Fabbricato al PT, 3 vani , Denuncia UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part. **649**. Terreno al Foglio 47, Part **389** di 1195 mq, Part **390** di 2398 mq, Part **393** di 595 mq). (si noti l'assenza della particella **648**).
- [REDACTED] – insieme per la Proprietà 1/1 (Comune di Palombara Sabina-Fabbricato al PT, 120mq Denuncia UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part. **649**. Terreno al Foglio 47, Part **389** di 1195 mq, Part **390** di 2398 mq, Part **393** di 595 mq)- Anche in questo caso non viene indicata la particella **648**.
- [REDACTED] – Proprietà 1/1 (Comune di Palombara Sabina - Terreno al Foglio 47, Part **390** di 2398 mq e Part **394** di 1370 mq) (alla particella 394 oggi corrispondono le particelle 649 + 648)
- [REDACTED] - Proprietà 1/1(Comune di Palombara Sabina - Terreno al Foglio 47, Part **390** di 2398 mq e Part **394** di 1370 mq) (alla particella 394 oggi corrispondono le particelle 649 + 648)
- [REDACTED] – Proprietà 1/1 (Comune di Palombara Sabina -Terreno al Foglio 47, Part 7/B di 1.195mq oggi Part. **389** e Part 8/B di 595mq, oggi Part. **393**)



In merito alla prima certificazione notarile, comunque superata dalla seconda correttiva, si evidenzia che:

- La Denuncia di successione 91 vol.95 Trascrizione conservatoria di Roma 3 del 25/09/1958 Reg. gen. 55290, Reg. part. 36343- A favore [REDACTED] (più altri) reperita con Ispezione ipotecaria, risulta in contrasto con quanto riferito nel primo Certificato Notarile in atti.

Con la stessa vengono, infatti, trasferiti i seguenti diritti di $\frac{1}{4}$ di proprietà delle Particelle 7 e 8 oggetto della successiva divisione.

Partita II67 catasto rustico di Palombara per I/4
foglio 47 mappale 7-8- semin. e vigneto di
ettari I.44.50 RD. 457,80

- L'Atto di Donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 17/03/1968 trascritto presso la Conservatoria Roma 3 in dta 01/04/1968 ai nn. 31928/20836 comprende sia il terreno alla al foglio 47 Particella 390 che anche la Particella 394 (contrariamente a quanto riferito nel primo certificato notarile).

Con la relazione notarile del 08/05/2019 sembrerebbero risolti e superati gli errori della relazione notarile del 10/10/2012

CONCLUSIONI

Dallo studio degli atti catastali, delle relazioni notarili e degli atti di provenienza integrati con quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale in merito ai titoli edilizi si evince quanto segue:

- la proprietà del Sig. [REDACTED] dante causa dell'odierna esecutata, **comprendeva i terreni al Foglio 47 Particelle 389, 390, 393, 394. Sulla particella 394 il sig. Romolo Mariani ha edificato un locale a deposito accatastato presso** l'ufficio tecnico erariale-UTE in data 17/07/1985 con prot n. 4893 **generando sub 1-corte ed il sub 2-locale deposito** della medesima **Particella 394.**
- Successivamente, **sulla stessa Particella catastale 394**, e probabilmente in ampliamento del vecchio deposito, **è stato realizzato un fabbricato per abitazione denunciato in data 11/01/1996 in catasto terreni con tipo mappale 850511/1996 generando la Particella 648 per la corte e la particella 649 per il fabbricato**; in catasto fabbricati l'abitazione è stato denunciata con Scheda presentata UTE in data 06/02/1996 al n. 13683, sempre con la Particella 649 del Foglio 47.



- Il tipo mappale tuttavia non è stato prontamente lavorato dall'Ufficio tecnico erariale, la cui mancata visibilità agli atti catastali per circa un decennio ha ingenerato una serie di errori, comunque ad oggi risolti c(on la sola esclusione della problematica afferente la particella 648 indicata quale ente urbano al catasto terreni ma non presente al catasto urbano) .
- Alla morte del Sig. [REDACTED] gli immobili in argomento pervengono agli eredi per successione. Nella **denuncia di successione n. 639 vol. 180 del 14/09/1996 vengono però** riportati esclusivamente i seguenti beni: Fabbricato al PT, 120 mq Scheda presentata UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part. 649. Terreno al Foglio 47 - Part 389 di 1195 mq, Part 390 di 2398 mq, Part 393 di 595 mq], **omettendo la particella 648** verosimilmente **in quanto non ancora correttamente lavorata dall'UTE e quindi non visibile sull'estratto di mappa né in visura presso il catasto fabbricati.**
- In data 30/12/1996, con Atto rep. 208486/9842 a rogito [REDACTED], gli eredi del Sig. [REDACTED], **vendono alla sig.ra [REDACTED]** i beni individuati come nella suddetta successione (vengono riportati i seguenti immobili: Fabbricato al PT, 120mq denuncia UTE in data 06/02/1996 al n. 13683 F 47 Part.649. Terreno al Foglio 47 - Part 389 di 1195 mq, Part 390 di 2398 mq, Part 393 di 595 mq). Con l'evidente esclusione della **particella 648**.
- Successivamente la stessa sig.ra [REDACTED] si fa carico del completamento dell'iter di sanatoria ed il fabbricato assume, **in data 01/06/1999, il definitivo identificativo F 47 Part. 649 sub 501**(attribuzione del subalterno).
- In data 18/07/2008 con Atto rep. 4969/3306 a rogito [REDACTED] Cartenì **la sig.ra [REDACTED]** **vende alla sig.ra [REDACTED]** i seguenti immobili in Comune di Palombara Sabina, abitazione al Foglio 47 - Part 649 sub 501 Cat. A2 di 5,5 vani, Terreno al Foglio 47- Part 389 di 1195 mq, Part 390 di 2398 mq, Part 393 di 595 mq. Con l'ovvia esclusione della particella 648
- Contemporaneamente, a causa della mancata lavorazione del **tipo mappale 850511/1996 del 11/01/1996** l'Ufficio tecnico erariale produce una serie di duplicazioni di particelle quali la Particella 394 sub 3, nonché la Particella 394 sub 1 e 2 che man mano vengono soppresse in quanto tutte duplicazioni della già esistenti Particelle 649 e 648.
- Solo nel 2017 si perviene all'allineamento dei dati catastali con l'introduzione in mappa delle Particelle 648 e 649 così come in visura al catasto terreni. Beni correttamente identificati quali enti urbani. **Ad oggi, come più volte detto, non risulta regolarizzata in catasto fabbricati la corte urbana identificabile con la 648. Si noti che tale situazione catastale non consente di visualizzare neanche la corretta titolarità del bene.**

Per quanto emerso la denuncia di successione n. 639 vol. 180 del 14/09/1996 in morte del Sig. [REDACTED], nonché gli atti da essa discendenti a favore della signora [REDACTED] e



██████████, non comprendono la Particella 648 ma citano, oltre ai terreni alle particelle 389-390-393, solo la Particella 649.

Delle due certificazioni notarili in atti, la prima datata 10/10/2012 e la seconda datata 08/05/2019, l'ultima è quella da ritenersi corretta. Si consultino a tal proposito le Note di Trascrizione degli atti di provenienza relative ad atti ultraventennali *inter vivos* allegate.

Le Istanze per il rilascio del **CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA (da tempo inoltrate e sollecitate)** ancora non hanno avuto riscontro. Sarà cura dello scrivente depositarle nel fascicolo della procedura ove pervenissero in tempo utile.

Tanto dovevasi in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 18/10/2022

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

Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - CATASTALI- Visure storiche Particelle 394,649,648, 7, Estratto di mappa. (per facilità di lettura sono state comprese le visure storiche già effettuate da altri tecnici in precedenza nominati)
- ✓ Allegato-TITOLI DI PROVENIENZA - 6 Ispezione ipotecaria - Denuncia di successione 91 vol.95 Trascrizione Roma 3 del 25/09/1958 Reg. gen. 55290, Reg. part. 36343- A favore ██████████ (più altri)
- ✓ Allegato TITOLI DI PROVENIENZA - 5 Ispezione ipotecaria - Atto di donazione e divisione a Rogito ██████████ del 12/09/1962, Rep. N° 51893 , Racc. N° 10497, Trascrizione del 24/01/1963, Roma3, Reg. gen. 7080 , Reg. part. 4952- A favore ██████████ (+altri)
- ✓ Allegato TITOLI DI PROVENIENZA - 4 Ispezione ipotecaria - Atto di donazione a Rogito ██████████ del 17/03/1968, Rep. N° 142127 , Racc. N° 2484, Trascrizione del 01/04/1968, Roma3, Reg. gen. 31928 , Reg. part. 20836- A favore ██████████
- ✓ Allegato TITOLI DI PROVENIENZA - 3 Ispezione ipotecaria - Denuncia di successione 39 vol.180 Trascrizione Roma 2 del 20/03/1997 Reg. gen. 8999, Reg. part. 59895- Contro ██████████
- ✓ Allegato già in atti - TITOLI DI PROVENIENZA - 2 Atto di compravendita a rogito ██████████ a favore: ██████████ Trascrizione Roma 2- 14/01/1997
- ✓ Allegato già in atti - TITOLI DI PROVENIENZA -1 Atto Compravendita a rogito ██████████ favore: ██████████ Trascrizione Roma 2 - 23/07/2008
- ✓ Allegato - TITOLI EDILIZI- Accesso agli atti UTC -Titoli edilizi
- ✓ Allegato -ATTESTAZIONE USI CIVICI
- ✓ Allegato già in atti -Relazione notarile 10-10-2012
- ✓ Allegato già in atti - Relazione notarile 08-05-2019



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA GIA' IN ATTI
DA INCARICO DEL 28/10/2022

Dato atto dello stato di interclusione dei beni immobili

dell'Esperto Ing. Ceci Giampiero

Esecuzione Immobiliare - R.G.E.I. 395/2012

PARTE CREDITRICE:

[REDACTED]

PARTE DEBITRICE:

[REDACTED]

Il tecnico incaricato

Ing. Giampiero Ceci

SOMMARIO

Premessa.....	3
Incarico.....	3
Inquadramento dello stato intercluso dei beni in oggetto.....	5
Costituzione della servitù	6
Stima.....	6
Quotazioni immobiliari aggiornate al gennaio 2023.....	6

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Palombara Sabina (RM), in via delle Rofoline snc. Si tratta di un fabbricato ad abitazione ed appezzamenti di terreno adiacenti, come individuati nell'Atto di Pignoramento di sotto in stralcio:

- immobile sito nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Colle Massimiano, Vicolo delle Rufoline snc e distinto nel NCEU di detto comune al Foglio 47 particella 649, sub. 501, cat A/2, cl. 3 vani 5,5 (appartamento);
- immobile sito nel Comune di Palombara Sabina (Rm), Colle Massimiano, Vicolo delle Rufoline snc e distinto nel NCT di detto comune nel modo che segue:
 - Foglio 47, particella 389, seminativo, cl. 3 are 11 ca 95 (terreno);
 - Foglio 47, particella 390, seminativo, cl. 3, are 05 ca 95 (terreno);
 - Foglio 47, particella 393, vigneto, cl. 4 are 05 ca 95 (terreno);

Come noto, dalle precedenti attività peritali è emersa una criticità relativa al fabbricato residenziale ed alla corte antistante in quanto il primo, identificato al Foglio 47 Part 649 sub 501, è oggetto di pignoramento mentre la corte, identificata al Foglio 47 Part 648 del Catasto Fabbricati, è rimasta esclusa dal medesimo pignoramento.

INCARICO

Con provvedimento del 23/03/2022, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato in sostituzione di altro tecnico al fine di rispondere ai quesiti già posti alla precedente udienza del 04/11/2022; quesiti di seguito riportati in stralcio.

rilevato che alla precedente udienza era stato statuito quanto segue: “rilevato che la perizia di stima non ricostruisce la cronistoria dei dati catastali rispetto ai titoli succedutisi nel ventennio anteriore al pignoramento, né ricostruisce dettagliatamente la continuità delle trascrizioni, approfondimento necessario alla luce della divergenza degli accertamenti contenuti nelle relazioni notarili depositate, né risultano acquisiti i titoli di provenienza di [REDACTED] relativi ai beni pignorati i quali risultano necessari per superare la predetta divergenza tra le certificazioni notarili;

rilevata la mancanza del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati nonché delle visure catastali storiche per immobile relative ai terreni pignorati;

onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nota in cui specifichi se il fabbricato pignorato, al momento del pignoramento, comprendesse o meno la corte esterna dello stesso e, in conformità ai quesiti posti in data 12.11.2020, ricostruisca la cronistoria dei dati catastali dei beni nel corso del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, i titoli di provenienza relativi agli immobili pignorati succedutisi nel predetto ventennio, producendo copia dei titoli di [REDACTED] in via telematica, nonché la continuità delle

trascrizioni, onde superare la divergenza tra le certificazioni notarili in atti, onerandosi altresì l'esperto di depositare entro il suddetto termine anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati nonché le visure catastali storiche per immobile relative ai terreni pignorati”;

L'incarico veniva svolto con regolare deposito in Atti della Nota tecnica richiesta ed in sede di udienza del 28/10/2022 l'esito della stessa veniva discussa dalle parti. Per quanto emerso il Giudice sentite le parti conferiva nuovo incarico che di seguito viene riportato in stralcio:

Il Giudice

Udita la discussione, conferisce al Ctu incaricato, che deve ritenersi sempre sotto giuramento, l'incarico di effettuare integrazione di perizia in relazione alla stima dei beni tenendo conto dell'interclusione degli stessi e dei costi della costituzione di eventuale servitù; concede al ctu termine di giorni 120; rinvia per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 7.4.2023 ore 10.00.

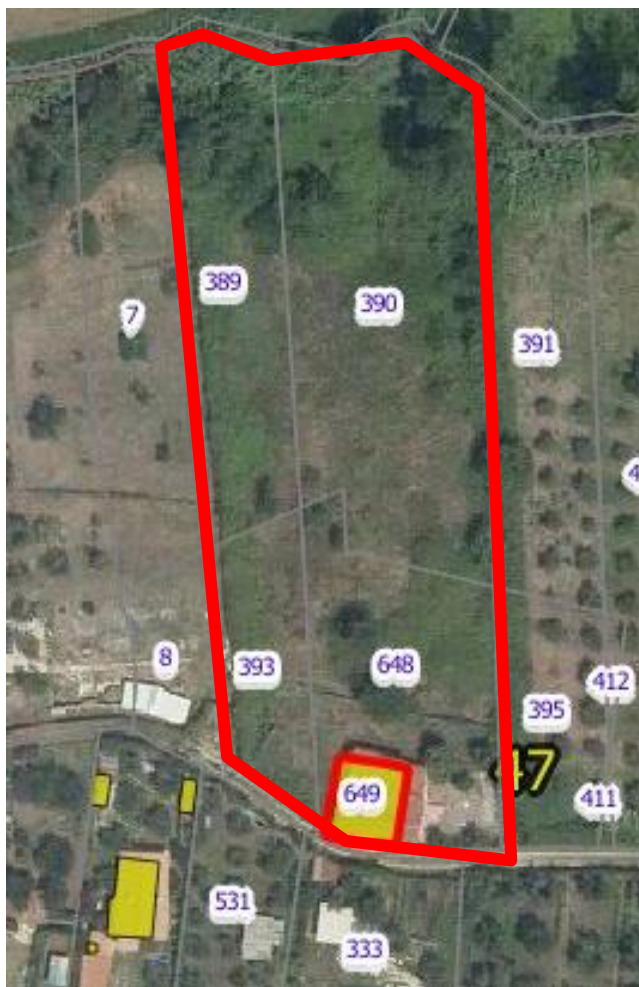
Si comunichi.

Il Giudice dell'esecuzione
[REDACTED]

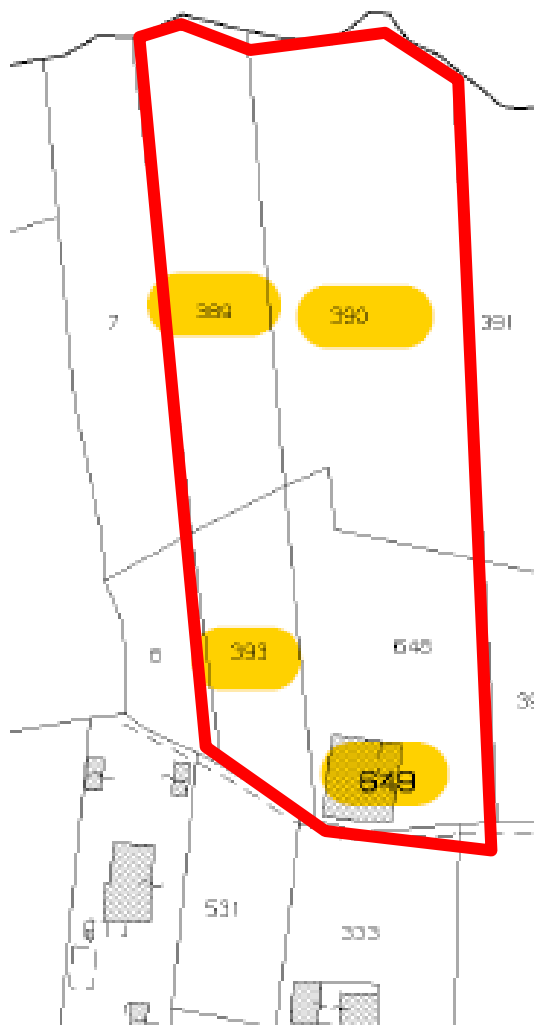
Svolgimento dell'incarico conferito all'udienza del 28/10/2022.

INQUADRAMENTO DELLO STATO INTERCLUSO DEI BENI IN OGGETTO

Come emerso dalle attività peritali precedenti è **rimasta esclusa dal pignoramento la corte, identificata al Foglio 47 Part 648 del Catasto Terreni, antistante il fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati Foglio 47 Part 649 sub 501**, come visibile dalle immagini di seguito riportate, nelle quali si sono evidenziati in giallo i beni inclusi nel pignoramento ed in bianco quelli esclusi



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale e foto satellitare



Estratto di mappa catastale

Il fabbricato al Foglio 47 Part 649 sub 501 pignorato confina, dunque, con un'area al Foglio 47 Part 648 estranea alla presente procedura e non è in altro modo accessibile, né per via pedonale né per via carrabile, se non attraverso la medesima area che lo circonda.

In tal senso deve quindi concludersi che il fabbricato staggito risulta 'intercluso'.

Risulta pertanto necessaria la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché una area perimetrale al fabbricato per la manutenzione delle facciate e degli impianti tecnologici ad esso connessi.

COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ

Per quanto sopra esposto si evidenzia la necessità di costituire una servitù di passaggio pedonale, carrabile e per manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato e degli impianti a suo servizio.

Servitù a carico dei beni immobili censiti al Catasto terreni del Comune di PALOMBARA SABINA (codice G293) -Prov. (RM) al Foglio 47 Part 648;

Servitù in favore dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di PALOMBARA SABINA (codice G293) -Prov. (RM) al Foglio 47 Part 649 sub 501, 389,390,393.

Il costo per la costituzione della servitù sopra descritta si ritiene possa ammontare a 2.500,00€ per atto notarile; inoltre si considerano i costi per lavori di adeguamento pari a 1.000,00€ per un totale di 3.500,00€.

Tali costi a carico degli aggiudicatari saranno detratti dal valore degli immobili come nella stima che segue.

STIMA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGGIORNATE AL GENNAIO 2023

Abitazione

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gen-Giu 2022) - Settore Nord est Palombara Sabina- C75:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 950 €/mq -

II fascia - Compravendita = 800 €/mq

- **Valori OMI** -Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022 - Prov. ROMA - Comune: Palombara Sabina - Fascia/zona: Suburbana/Espansione - Codice zona: E3 - Microzona: 0 -

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili -Valore di mercato= 950-1350 €/mq

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

Valori Agricoli Medi della provinci

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazi

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLA SABINA MERIDIONALE Comuni di: MENTANA, MONTELIBRETTI, MONTEROTONDO, MONTORIO ROMANO, MORICONE, NEROLA, PALOMBARA SABINA, SANT'ANGELO ROMANO					R (C M
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	V A (I
BOSCO CEDUO	8000,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	8000,00				
CANNETO	5000,00				
CASTAGNETO	21000,00				
FRUTTETO	37000,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	2000,00				
ORTO					
ORTO IRRIGUO	47000,00				
PASCOLO	6000,00				
PASCOLO ARBORATO	6000,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	6000,00				
PRATO	20000,00				
SEMINATIVO	27500,00				
SEMINATIVO ARBORATO	27500,00				
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					

[Allegato –Quotazioni immobiliari Aggiornate 2023 e Valori agricoli medi Ag. Entrate 2019]

N.B. Le quotazioni immobiliari aggiornate al 2023 sono sostanzialmente invariate rispetto alla precedente Relazione Tecnica, a cui si rimanda per tutti gli aspetti qui non analizzati. Si ritiene quindi di poter confermare la stima effettuata dall'Arch. [REDACTED] di sotto schematicamente riportata per facilità di lettura, avendo già tenuto conto dello stato di abbandono degli immobili e delle condizioni di accessibilità per come appurato con accesso, dalla sola viabilità esterna¹, del 02/12/2022, nonché avendo incluso i costi di ripristino alla regolarità urbanistica e le riduzioni per assenza garanzie di vizi:

¹ L'area ove insiste il fabbricato e i fondi agricoli staggiati risulta inaccessibile per la presenza di rovi e sterpaglie a ridosso del cancello carrabile di ingresso (cfr allegato fotografico)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Palombara Sabina (RM) - Strada delle Rofoline snc, piano T	152,47 mq	651,85 €/mq	€ 99.388,07	100,00%	€ 99.388,07
Bene N° 2 - Terreno Palombara Sabina (RM) - via delle Rofoline s.n.c., piano T	1195,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.585,00	100,00%	€ 3.585,00
Bene N° 3 - Terreno Palombara Sabina (RM) - via delle Rofoline s.n.c., piano T	2398,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.194,00	100,00%	€ 7.194,00
Bene N° 4 - Vigneto Palombara Sabina (RM) - via delle Rofoline s.n.c., piano T	595,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.975,00	100,00%	€ 2.975,00
Valore di stima:					€ 113.142,07

Lotto unico: Valore di stima: € 113.142,07

DETRAZIONE PER COSTI DI COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ

Costo tot. stimato per costituzione della servitù: 3.500,00€

VO Lotto unico detratto costo servitù= € 113.142,07-3.500,00€ = 109.640,00€

Tanto dovevasi in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Palestrina, li 26/01/2023

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

Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato - Fotografico