TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 9
Titolarità 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 10
Confini 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 12
Consistenza 12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 13
Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 14

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 15

Dati Catastali 16

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 18

Precisazioni ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stato conservativo 18

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 18

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 19

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 19

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 20

Parti Comuni 20

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 20

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 20

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 20

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 20

Servitù, censo, livello, usi civici 20

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 21

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 21

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 21

Caratteristiche costruttive prevalenti 21

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 22

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 22

Stato di occupazione 22

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 22

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 23

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 23

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 23
Provenienze Ventennali 25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 28
Formalità pregiudizievoli 29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 32
Normativa urbanistica 33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 33
Regolarità edilizia ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 38
Vincoli od oneri condominiali 38
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10 42
Stima / Formazione lotti 42
Riepilogo bando d'asta 44
Lotto Unico 44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2024 del R.G.E. 46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.500,00 46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra 46
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T 47

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. D'onofrio Barbara, con studio in Piazza Santa Croce n° 3 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.donofriobarbara@gmail.com, PEC b.donofrio@pec.archrm.it, Tel. 0774555312, Fax 0774 342111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra (Coord. Geografiche: 42°13'33.1"N 12°29'51.4"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Villetta unifamiliare che si sviluppa al Piano terra composta da: Cucina, 2 Bagni, Camera, Cameretta, Soggiorno, Ripostiglio, Portico.
Vicino all'abitazione principale vi è un fabbricato staccato composto da due vani con destinazione d'uso magazzino.
Il tutto è realizzato su un terreno agricolo

L'immobile attualmente risulta molto più grande di quello autorizzato con la Concessione in Sanatoria n° 38 del 24.09.1998, sul lato a sud il fabbricato è stato ampliato realizzando un soggiorno, un bagno ed un ripostiglio.

. Allegato 1 - Verbale di primo accesso
. Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Immobile composto da: Magazzino e Ripostiglio su terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Particella con qualità: Seminativo

. Allegato 1 - Verbale di primo accesso
. Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste

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 SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Particella con qualità: Bosco Ceduo

. Allegato 1 - Verbale di primo accesso
. Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10
-

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Libero del Comune di Sant'Oreste, l'esecutata Mencarani Leontina risulta in stato civile libero.

. Allegato 5 - Atto di proprietà
. Allegato 6 - Certificati anagrafici

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

. Allegato 5 - Atto di proprietà

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

. Allegato 5 - Atto di proprietà

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

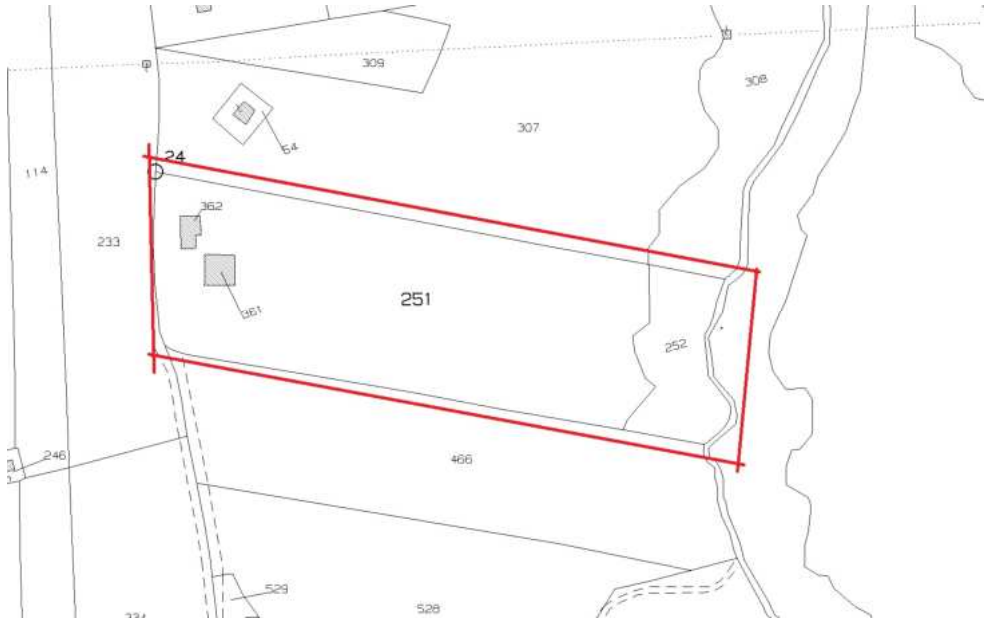
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Libero del Comune di Sant'Oreste, l'esecutata Mencarani Leontina risulta in stato civile libero.

. Allegato 5 - Atto di proprietà

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

CONFINI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 22 è composto da un immobile residenziale part.lle 361, un'immobile non residenziale part.lla 362 , due terreni agricoli Part.lle 251 e 252 confinano:
- a nord con foglio 22 Part.lla 307;
- a sud con foglio 22 part.lla 466;
- ad est con fosso;
- ad ovest con strada interpoderale.

. Allegato 3- Estratto di mappa
. Allegato 4- Elaborato planimetrico

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 22 è composto da un immobile residenziale part.lle 361, un'immobile non residenziale part.lla 362 , due terreni agricoli Part.lle 251 e 252 confinano:
- a nord con foglio 22 Part.lla 307;
- a sud con foglio 22 part.lla 466;
- ad est con fosso;
- ad ovest con strada interpoderale.

. Allegato 3- Estratto di mappa
. Allegato 4- Elaborato planimetrico

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 22 è composto da un immobile residenziale part.lle 361, un'immobile non residenziale part.lla 362 , due terreni agricoli Part.lle 251 e 252 confinano:
- a nord con foglio 22 Part.lla 307;
- a sud con foglio 22 part.lla 466;
- ad est con fosso;
- ad ovest con strada interpoderale.

. Allegato 3- Estratto di mappa
. Allegato 4- Elaborato planimetrico

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Il lotto unico oggetto di perizia, sul foglio 22 è composto da un immobile residenziale part.lle 361, un'immobile non residenziale part.lla 362 , due terreni agricoli Part.lle 251 e 252 confinano:
- a nord con foglio 22 Part.lla 307;
- a sud con foglio 22 part.lla 466;
- ad est con fosso;
- ad ovest con strada interpoderale.

. Allegato 3- Estratto di mappa
. Allegato 4- Elaborato planimetrico

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	42,83 mq	51,00 mq	1,00	42,83 mq	2,76 m	terra
Villino - parte abusiva	31,38 mq	37,85 mq	1,00	37,85 mq	2,70 m	terra
Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	0,00 m	terra
Tettoia	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**92,58 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**92,58 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	1,90 m	
			Totale superficie convenzionale:	13,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5694,00 mq	5694,00 mq	1,00	5694,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	5694,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5694,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	870,00 mq	870,00 mq	1,00	870,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	870,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	870,00 mq		

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/05/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 361 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **14/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 361 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53,00 mq Rendita € 180,76 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

. Allegato 7- Visura storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/05/1992** al **18/05/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 362 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 mq Piano Terra
Dal **18/05/1998** al **17/07/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 362, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 mq Piano Terra
Dal **17/07/2009** al **15/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 362, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 23,24 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/06/1979** al **01/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 55 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 02 06 80 Reddito dominicale € 149,52

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

		Reddito agrario € 96,12
Dal **01/08/1988** al **03/11/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 251 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 57 71 Reddito dominicale € 41,73 Reddito agrario € 26,82
Dal **03/11/1989** al **14/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 251 Qualità Seminativo Cl.02 Superficie (ha are ca) 00 57 01 Reddito dominicale € 41,22 Reddito agrario € 26,50
Dal **14/04/2003** al **05/06/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 251 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 56 94 Reddito dominicale € 41,17 Reddito agrario € 26,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

. Allegato 7- Visura storica

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/06/1979** al **01/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 56 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00 50 90 Reddito dominicale € 6,57 Reddito agrario € 1,58
Dal **01/08/1988** al **05/06/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 22, Part. 252 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00 08 70 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 0,27

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

+

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

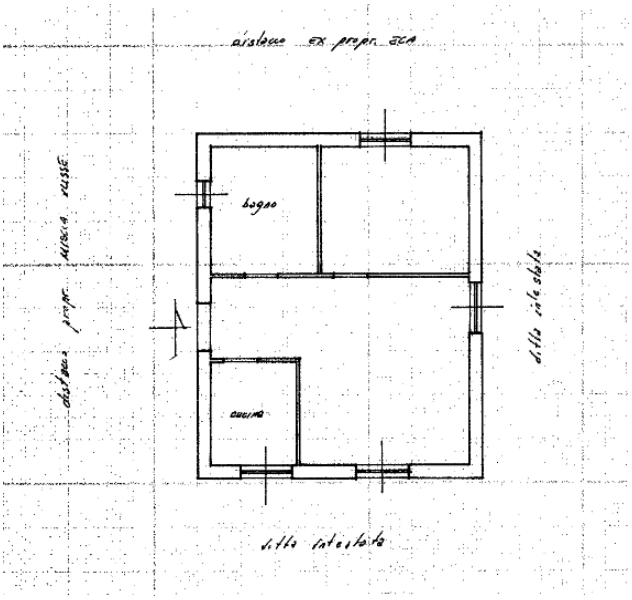
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	361			A4	2	3,5 vani	53,00 mq	180,76 €	T	

Corrispondenza catastale

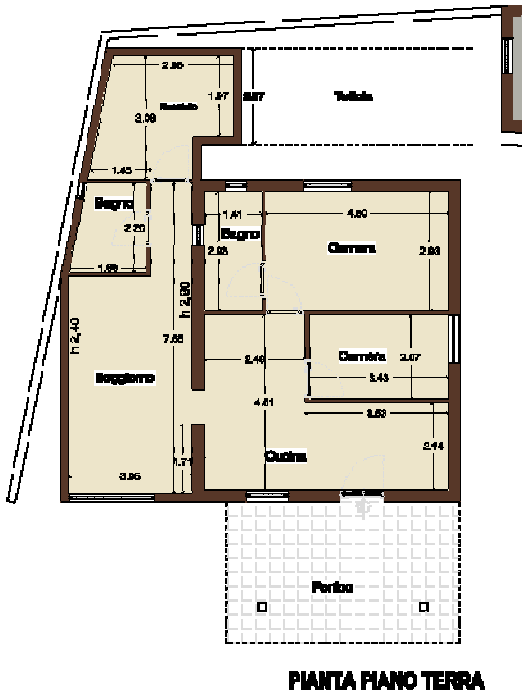
Non sussiste corrispondenza catastale.

Il fabbricato è stato ampliato rispetto al progetto approvato; di conseguenza, il soggiorno, un bagno e un ripostiglio non risultano presenti nella planimetria catastale.
La porzione del fabbricato autorizzata con licenza edilizia in sanatoria presenta una diversa distribuzione dei tramezzi, includendo inoltre la realizzazione di una piccola camera da letto.

. Allegato 8 - Planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA

RILIEVO METRICO

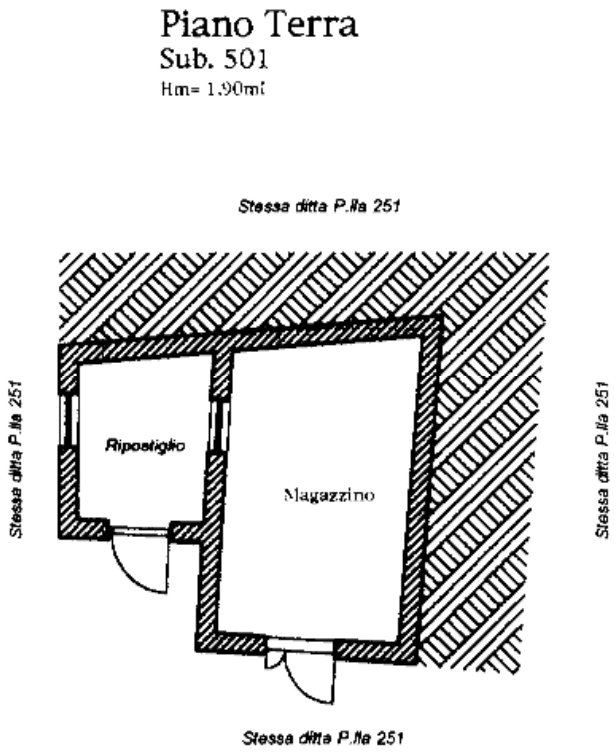
Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

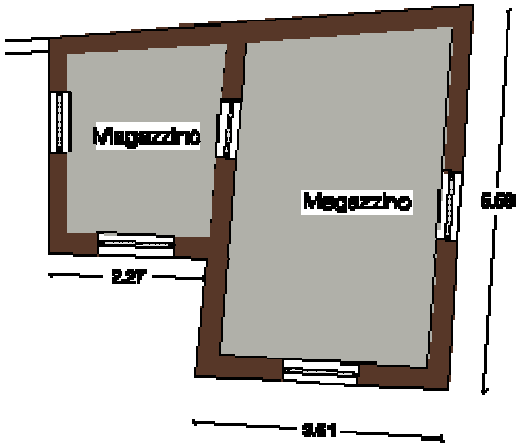
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	362	501		C2	4		27,00 mq	23,24 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in un magazzino è stata realizzata una finestra.



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO METRICO

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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
22	251				Seminativo	2	00 56 94 mq	41,17 €	26,47 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

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
22	252				Bosco ceduo	3	00 08 70 mq	1,12 €	0,27 €	

Corrispondenza catastale

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

. Allegato 3 - Estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

L'immobile e l'area scoperta si presentano in buono stato di conservazione, tuttavia nella camera da letto sono evidenti segni di risalita capillare d'acqua, con la presenza di macchie di umidità e muffa.

. Allegato 9 - Rilievo fotografico

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

L'edificio ad uso magazzino è in mediocre stato conservativo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10

Il terreno si presenta pulito e ben tenuto con alberi di ulivo e da frutta.
Sono state realizzate delle baracche in lamiera che dovranno essere demolite perchè abusive e non autorizzate.

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10

Il bosco ceduo è una tipologia di bosco caratterizzata dalla capacità di rigenerarsi attraverso la ricrescita dei getti vegetativi, che nascono dalla ceppaia dopo il taglio degli alberi.
Questo tipo di gestione forestale è tradizionalmente utilizzato per la produzione di legname da ardere, pali, e altri prodotti forestali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Sant'Oreste, al foglio 22, particella 361, si accerta che sui terreni in oggetto non risultano gravami di uso civico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Sant'Oreste, al foglio 22, particella 362 sub 501, si accerta che sui terreni in oggetto non risultano gravami di uso civico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Sant'Oreste, al foglio 22, particella 251 si accerta che l'immobile non è gravato da diritti collettivi ed usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Sant'Oreste, al foglio 22, particella 252, si accerta che sui terreni in oggetto non risultano gravami di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Esposizione: sud
- Altezza interna utile: Piano Terra 2.78 ml ; Parte dell'immobile ampliato ha una falda inclinata con in'altezza massima di 2,89 ed una minima di 2,40;
- Str. verticali: in c.a.;
- Struttura: in pietra o mattoni;
- Copertura: a tetto;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno lisciato-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in monocottura;
- Infissi esterni ed interni: ante in alluminio;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite conduttura comunale, l'acqua si scalda con scaldabagno elettrico;
- Impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto di riscaldamento con stufa a pellet la caldaia non è funzionante;
- Impianto fognario con allaccio alla fogna Comunale;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Esposizione: sud
- Altezza interna utile: 1,90 ml;
- Struttura: in mattoni di tufo;
- Copertura: in eternit;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno lisciato-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono grezze;
- Pavimentazione interna in marmittoni;
- Infissi esterni ed interni: ante in alluminio;
- Impianto elettrico a vista;

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da:

MENCARANI LEONTINA - Intestataria
Nata a Roma (RM) il 22/08/1972
Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM)
Risulta iscritta dal 28/02/2003
Per immigrazione da Faleria (VT)
Pratica N. 17/03

DE ANGELIS EVA
Nata a Roma (RM) il 31/04/2014
Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM)
Risulta iscritta dal 05/07/2019
Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM)
Pratica N. 201900037

. Allegato 6 - Certificati anagrafici

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da:

MENCARANI LEONTINA - Intestataria
Nata a Roma (RM) il 22/08/1972
Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM)
Risulta iscritta dal 28/02/2003
Per immigrazione da Faleria (VT)
Pratica N. 17/03

DE ANGELIS EVA
Nata a Roma (RM) il 31/04/2014
Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM)
Risulta iscritta dal 05/07/2019
Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM)
Pratica N. 201900037

. Allegato 6 - Certificati anagrafici

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da:

MENCARANI LEONTINA - Intestataria

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Nata a Roma (RM) il 22/08/1972
Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM)
Risulta iscritta dal 28/02/2003
Per immigrazione da Faleria (VT)
Pratica N. 17/03

DE ANGELIS EVA
Nata a Roma (RM) il 31/04/2014
Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM)
Risulta iscritta dal 05/07/2019
Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM)
Pratica N. 201900037

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da:

MENCARANI LEONTINA - Intestataria
Nata a Roma (RM) il 22/08/1972
Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM)
Risulta iscritta dal 28/02/2003
Per immigrazione da Faleria (VT)
Pratica N. 17/03

DE ANGELIS EVA
Nata a Roma (RM) il 31/04/2014
Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM)
Risulta iscritta dal 05/07/2019
Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM)
Pratica N. 201900037

. Allegato 6 - Certificati anagrafici

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 30/05/1992 al 07/10/2002</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Costituzione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>30/05/1992</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/10/2002** al **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Verde Camillo	07/10/2002	10695	6863
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	11/10/2002	43361	30846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 3	17/10/2002	9049	
Dal **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Privitera Antonino	22/05/2008	42560	26037
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	11/10/2002	43361	30846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		roma 3	17/10/2002	9049	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1992** al **01/07/1996**	**** Omissis ****	**Costituzione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			30/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/07/1996** al **07/10/2002**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			01/07/1996		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	01/07/1996		16613
Dal **07/10/2002** al **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Verde Camillo	07/10/2002	10695	6863
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	11/10/2002	43361	30846
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 3	17/10/2002	9049	
Dal **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Privitera Antonino	22/05/2008	42560	
		Trascrizione			

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/11/1977** al **07/10/2002**	**** Omissis ****	atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. D. Ettore	22/11/1977	257369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		roma	24/11/1977	9658	3911
Dal **07/10/2002** al **22/05/2008**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Verde Camillo	07/10/2002	10695	6863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/10/2002	43361	30846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	17/10/2002	9049	
Dal **22/05/2008**	**** Omissis ****	Compravendita			

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Privitera Antonino	22/05/2008	42560	26037
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	29/05/2008	18115	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **22/11/1977** al **07/10/2002**	**** Omissis ****	**atto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		G.D.Ettore	22/11/1977	257369	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	24/11/1977	9658	3911
Dal **07/10/2002** al **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Verde Camillo	07/10/2002	10695	6863
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	11/10/2002	43361	30846
		Registrazione			

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 3	17/10/2002	9049	
Dal **22/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Privitera Antonino	22/05/2008	42560	26037
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	29/05/2008	18115	1/2008
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ispezione Ipotecaria aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 31999 - Reg. part. 6934
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

N° repertorio: 42561
N° raccolta: 26038

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita tra vivi**
  Trascritto a Roma 2 il 29/05/2008
  Reg. gen. 31998 - Reg. part. 18115
  Quota: 100%
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 31999 - Reg. part. 6934
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 31999 - Reg. part. 6934
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitero Antonio
  Data: 22/05/2008
  N° repertorio: 42561
  N° raccolta: 26038

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

. Allegato 11 - Trascrizioni

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 31999 - Reg. part. 6934
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008
  N° repertorio: 42561
  N° raccolta: 26038

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

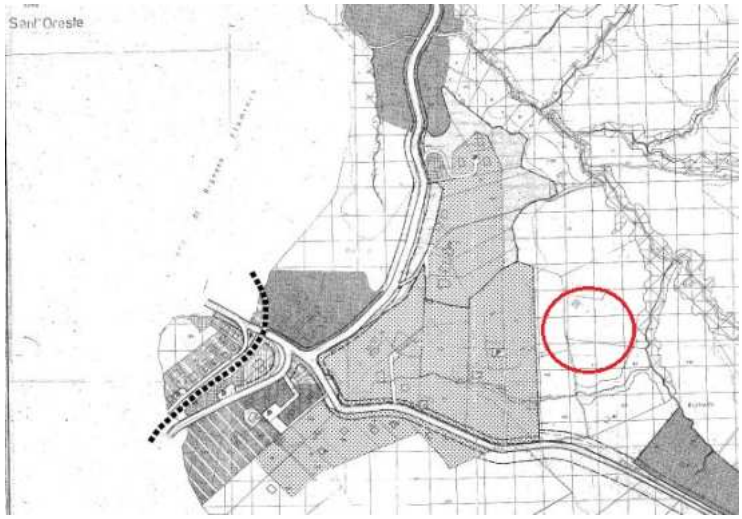
Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

. Allegato 11 - Trascrizioni

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

NORMATIVA URBANISTICA



PRG COMUNE SANT'ORESTE

Ai sensi del P.T.P.R approvato con D.C.R. n° 5 del 21.04.2021

TAVOLA A

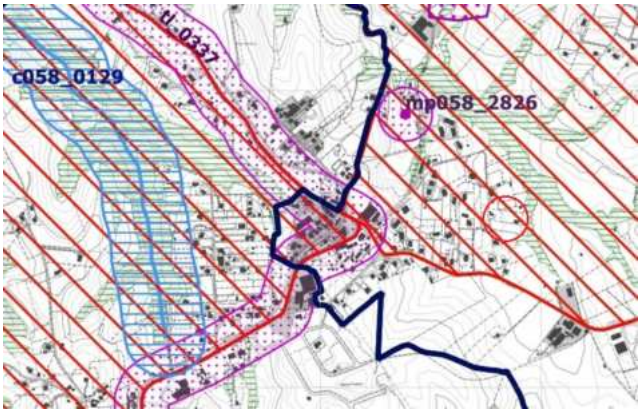


TAVOLA B

. Allegato 12 - Inserimento toponomastico
. Allegato 13 - Inquadramento urbanistico

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona E2 zona agricola normale.

Ai sensi del P.T.P.R approvato con D.C.R. n° 5 del 21.04.2021
- Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle Norme del PTPR
- Tavola B - Beni Paesaggistici- il terreno ricade in aree vincolate, Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 134 co 1 lett a) e art. 136 art. 136 D.Lgs. 42/ 2004 Valle del Tevere;

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona E2 zona agricola normale.

Ai sensi del P.T.P.R approvato con D.C.R. n° 5 del 21.04.2021
- Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle Norme del PTPR
- Tavola B - Beni Paesaggistici - il terreno ricade in aree vincolate, Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 134 co 1 lett a) e art. 136 art. 136 D.Lgs. 42/2004 Valle del Tevere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E" di valorizzazione delle attività agricole.

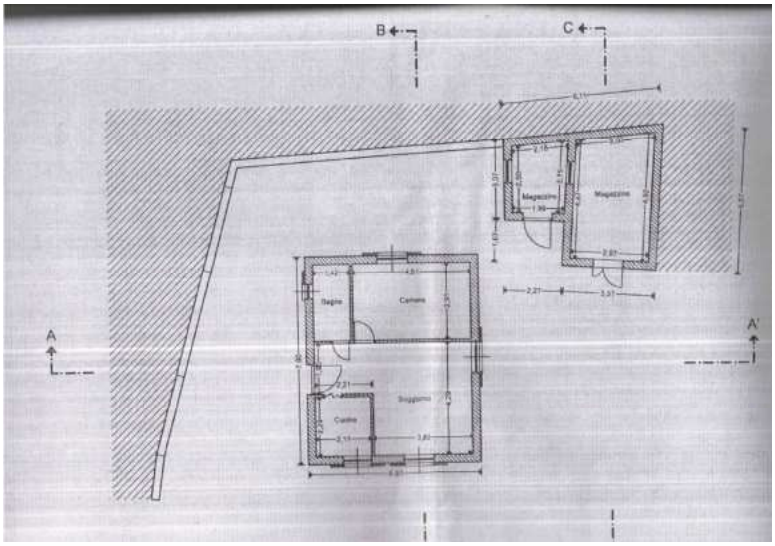
Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore.
Nel PTPR Tavola B, l'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 ricade all'interno dei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E" di valorizzazione delle attività agricole.

Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore.
Nel PTPR Tavola B, l'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 ricade all'interno dei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

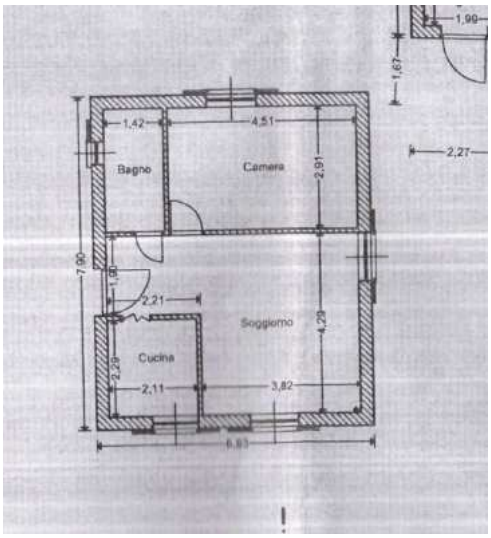
REGOLARITÀ EDILIZIA

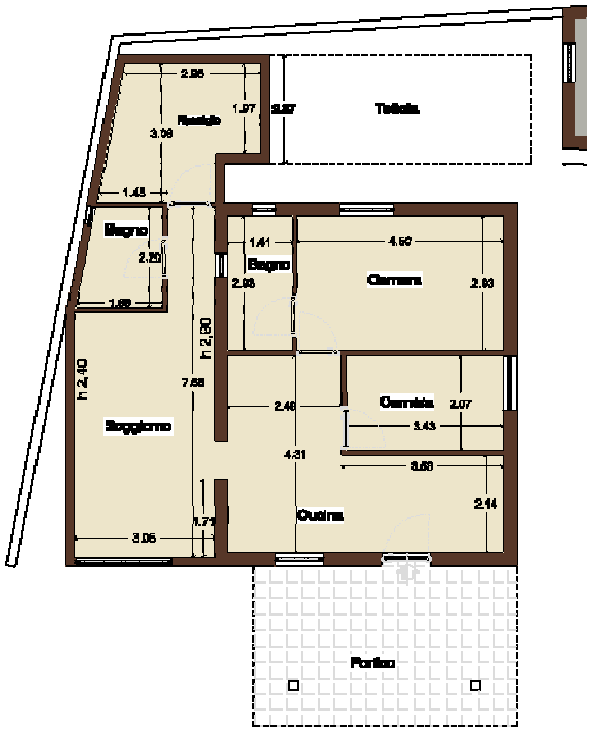


CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 38 del 24.09.1998

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA





PIANTA PIANO TERRA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 38 del 24.09.1998 RILIEVO METRICO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di licenza edilizia. Successivamente, a seguito della presentazione di regolare domanda di sanatoria, il Comune di Sant'Oreste ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 in data 24/09/1998.

In data 18/04/2002, non essendo state completate le opere richieste dal Comune, quali la realizzazione dell'intonaco esterno e la sostituzione della copertura del magazzino, è stata concessa una proroga di tre anni per il completamento dei lavori.
Ad oggi, l'intonaco esterno è stato realizzato, ma la copertura del magazzino non è stata ancora sostituita; pertanto, sarà necessario provvedere alla sua esecuzione essendo la stessa in amianto non è a norma.

Il fabbricato non risulta conforme ai titoli abilitativi legittimati. Oltre al volume autorizzato, è stato realizzato abusivamente un ampio soggiorno, un bagno e un ripostiglio, senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, quali il Comune di Sant'Oreste, il Genio Civile e la Sovrintendenza.
Sarà quindi necessario procedere con la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità al progetto approvato.

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

I tramezzi della parte di casa regolare sono stati realizzati in maniera difforme rispetto alla Concessione edlilizia in Sanatoria n° 38 del 24.09.1998 pertanto sarà opportuno fare una Scia in sanatoria ed un accatastamento per regolarizzare l'immobile.

Il portico e la tettoia realizzati anch'essi abusivamente dovranno essere demoliti perchè non è possibile sanarli.

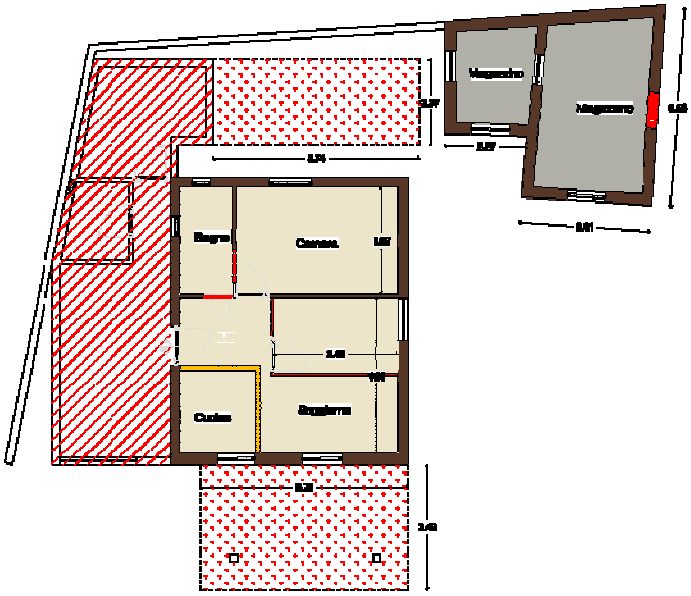
E' stato redatto un Computo metrico per le spese necessarie alla demolizione e trasporto in discarica.

Tramezzi, apertura finestra da sanare con Accertamento di Conformità

Tramezzi autorizzati con Concessione Edilizia 38 del 24.09.1998 non esistenti

Ampliamenti abusivi da demolire

Tettoia abusiva da demolire



PIANTA PIANO TERRA

. Allegato 10 - Computo Metrico Estimativo
. Allegato 14 - Rilievo Metrico
. Allegato 15- Titoli abilitativi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

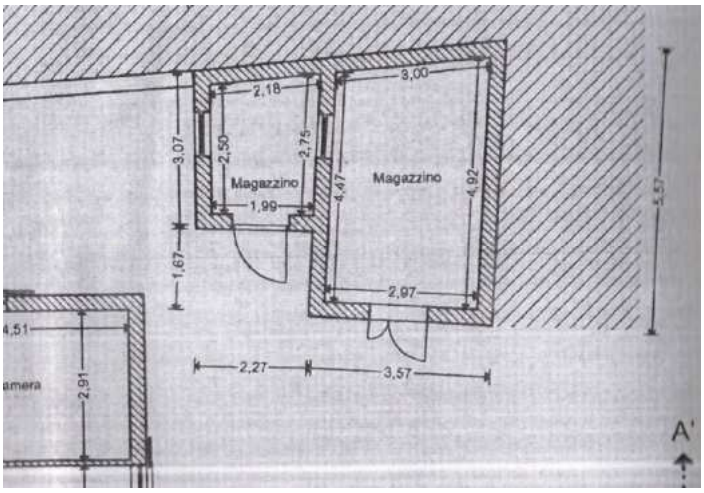
	Tipologia lavori	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo Totale €
A 3.02.4.	Disfacimento di piccola orditura di tetto e tettoia in legno compresa cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: **A 3.02.3.a.** tavolame in legno di spessore 20-50 mm mq € 7,21 **A 3.02.3.b.** tavellinato e spianata di malta mq € 16,82 **A 3.02.3.c.** pianelle e spianata di malta mq € 20,82 **A 3.02.3.d.** morali o listelli mq € 8,00	mq	71,00	52,85	3.752,35
A 3.02.1.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale, comprese le piccole rimozioni degli elementi collegati al manto di copertura, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: **A 3.02.1.b.** tegole portoghesi	mq	71	24,01	1.704,00
A 3.03.5.	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. **A 3.03.5.a** compreso il carico a mano	tonnellate	7,1	36,66	260,28
A 3.03.7.a	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati. a discarica di non pericolosi entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs 36/2003 tab. 5 ton € 180,64 legno (EER 17 02 01) autorizzati.	tonnellate	7,1	180,64	1.282,00
A 3.03.7.d	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)	tonnellata	7,1	24,84	176,36
A 3.01.2	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore eseguita con martello demolitore, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata A 3.01.2.a. muratura in mattoni pieni	mc	9.6	157,23	1.509,40
A 3.03.6	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli	tonnellate	9.6	89,31	857,37

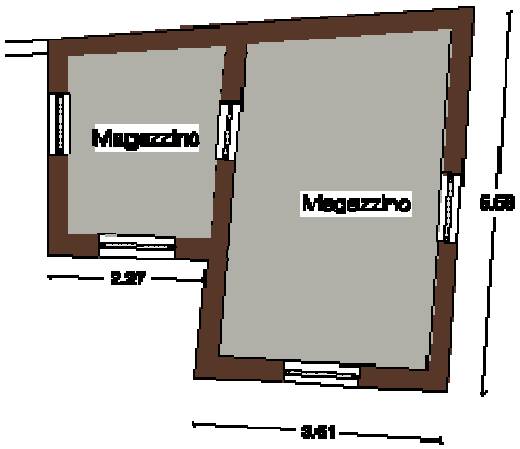
	oneri di discarica.				
A 3.03.7	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento-mattoni e cemento(EER 17 01 02)	tonnellate	9.6	24,84	238,46
A 3.02.29	Smontaggio di infissi in profilato di ferro o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, rimozione delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	5	24,82	124,00
A 3.03.7.c.1	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata-rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (EER 17 09 04)	tonnellate	0,5	112,00	56,00
A 3.01.4.	Demolizione di struttura in calcestruzzo A 3.01.4.b. armato con ausilio di martello demolitore meccanico	mc	7,6	132,51	1.007,00
A 3.01.15	Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: A 3.01.15.c. in cotto o grès	mq	38	15,21	578,00
A 3.03.5	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale	tonnellate	7,6	36,66	278,61

	proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. A 3.03.5.a compreso il carico a mano				
A 3.03.7.a	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento cemento e mattonelle	tonnellate	7,6	19	144,00
N.0	Rimozione copertura in eternit compreso analisi ASL	mq	27	110	2.970,00
N.01	Smontaggio Baracche di ferro compreso il carico trasporto e pubblica discarica	A corpo	/	/	1.500,00
	TOTALE			+ IVA al 22%	**16.430,00**

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T





CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 38 del 24.09.1998 RILIEVO METRICO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

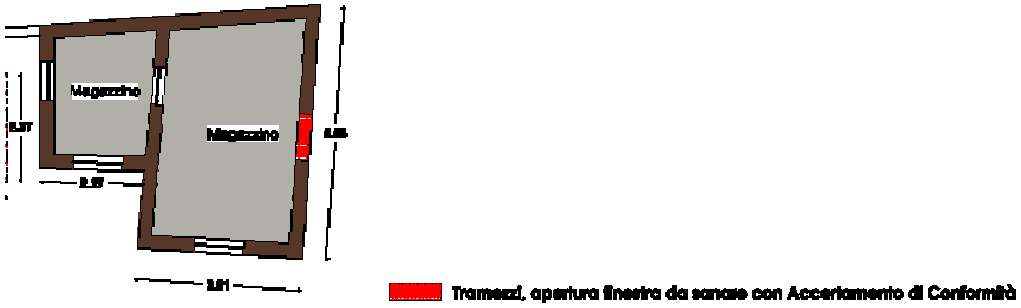
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di licenza edilizia. Successivamente, a seguito della presentazione di regolare domanda di sanatoria, il Comune di Sant'Oreste ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 in data 24/09/1998.

In data 18/04/2002, non essendo state completate le opere richieste dal Comune, quali la realizzazione dell'intonaco esterno e la sostituzione della copertura del magazzino, è stata concessa una proroga di tre anni per il completamento dei lavori. Ad oggi, l'intonaco esterno è stato realizzato, ma la copertura del magazzino non è stata ancora sostituita; pertanto, sarà necessario provvedere alla sua esecuzione.

Essendo una copertura in eternit sarà necessario far venire una squadra specializzata e autorizzata allo smontaggio e smaltimento dello stesso.

Il fabbricato non risulta conforme ai titoli abilitativi legittimati perchè è stata realizzata una piccola finestra senza autorizzazione, sarà opportuno fare una Scia in sanatoria ed un accatastamento per regolarizzare l'immobile. I costi



. Allegato 10 - Computo Metrico Estimativo

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

. Allegato 14 - Rilievo Metrico
. Allegato 15- Titoli abilitativi

. Allegato 16 - Certificato Destinazione Urbanistica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

. Allegato 16 - Certificato Destinazione Urbanistica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

. Allegato 16 - Certificato Destinazione Urbanistica

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

. Allegato 16 - Certificato Destinazione Urbanistica

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra
  Villetta unifamiliare che si sviluppa al Piano terra composta da: Cucina, 2 Bagni, Camera, Cameretta, Soggiorno, Ripostiglio, Portico. Vicino all'abitazione principale vi è un fabbricato staccato composto da due vani con destinazione d'uso magazzino. Il tutto è realizzato su un terreno agricolo L'immobile attualmente risulta molto più grande di quello autorizzato con la Concessione in Sanatoria n° 38 del 24.09.1998, sul lato a sud il fabbricato è stato ampliato realizzando un soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 361, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 87.951,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SNC, piano T
  Immobile composto da: Magazzino e Ripostiglio su terreno agricolo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 362, Sub. 501, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.050,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC
  Particella con qualità: Seminativo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 251, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.790,20

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC
  Particella con qualità: Bosco Ceduo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 252, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 661,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra	92,58 mq	950,00 €/mq	€ 87.951,00	100,00%	€ 87.951,00
Bene N° 2 - Magazzino Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SNC, piano T	13,50 mq	300,00 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Bene N° 3 - Terreno Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC	5694,00 mq	3,30 €/ mq	€ 18.790,20	100,00%	€ 18.790,20
Bene N° 4 - Terreno Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC	870,00 mq	0,76 €/ mq	€ 661,20	100,00%	€ 661,20
				Valore di stima:	€ 111.452,40

Valore di stima: € 111.452,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese di demolizione e trasporto a discarica	16430,00	€
Cila in sanatoria e accatastamento	1800,00	€
Agibilità	1500,00	€

Valore finale di stima: **€ 80.500,00**

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 18/ 12/ 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'onofrio Barbara

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti al Comune
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di proprietà
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo Fotogafico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Computo metrico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizioni
- ✓ N° 12 Altri allegati - Inserimento toponomastico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rilievo metrico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra
  Villetta unifamiliare che si sviluppa al Piano terra composta da: Cucina, 2 Bagni, Camera, Cameretta, Soggiorno, Ripostiglio, Portico. Vicino all'abitazione principale vi è un fabbricato staccato composto da due vani con destinazione d'uso magazzino. Il tutto è realizzato su un terreno agricolo L'immobile attualmente risulta molto più grande di quello autorizzato con la Concessione in Sanatoria n° 38 del 24.09.1998, sul lato a sud il fabbricato è stato ampliato realizzando un soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 361, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona E2 zona agricola normale. Ai sensi del P.T.P.R approvato con D.C.R. n° 5 del 21.04.2021 - Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle Norme del PTPR - Tavola B - Beni Paesaggistici- il terreno ricade in aree vincolate, Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 134 co 1 lett a) e art. 136 art. 136 D.Lgs. 42/2004 Valle del Tevere; . Allegato 12 - Inserimento toponomastico . Allegato 13 - Inquadramento urbanistico

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SNC, piano T
  Immobile composto da: Magazzino e Ripostiglio su terreno agricolo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 362, Sub. 501, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona E2 zona agricola normale. Ai sensi del P.T.P.R approvato con D.C.R. n° 5 del 21.04.2021 - Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore art. 25 delle Norme del PTPR - Tavola B - Beni Paesaggistici- il terreno ricade in aree vincolate, Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- art. 134 co 1 lett a) e art. 136 art. 136 D.Lgs. 42/2004 Valle del Tevere. . Allegato 12 - Inserimento toponomastico . Allegato 13 - Inquadramento urbanistico

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC
  Particella con qualità: Seminativo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 251, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E" di valorizzazione delle attività agricole. Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore. Nel PTPR Tavola B, l'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004 ricade all'interno dei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. . Allegato 12 - Inserimento toponomastico . Allegato 13 - Inquadramento urbanistico

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC
  Particella con qualità: Bosco Ceduo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 252, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E" di valorizzazione delle attività agricole. Nel PTPR Tavola A il bene appartiene al Paesaggio Agrario di Rilevante Valore. Nel PTPR Tavola B, l'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/ 2004 ricade all'interno dei beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. . Allegato 12 - Inserimento toponomastico . Allegato 13 - Inquadramento urbanistico

Prezzo base d'asta: **€ 80.500,00**

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. 10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 361, Categoria A4	**Superficie**	92,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile e l'area scoperta si presentano in buono stato di conservazione, tuttavia nella camera da letto sono evidenti segni di risalita capillare d'acqua, con la presenza di macchie di umidità e muffa.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare che si sviluppa al Piano terra composta da: Cucina, 2 Bagni, Camera, Cameretta, Soggiorno, Ripostiglio, Portico. Vicino all'abitazione principale vi è un fabbricato staccato composto da due vani con destinazione d'uso magazzino. Il tutto è realizzato su un terreno agricolo L'immobile attualmente risulta molto più grande di quello autorizzato con la Concessione in Sanatoria n° 38 del 24.09.1998, sul lato a sud il fabbricato è stato ampliato realizzando un soggiorno, un bagno ed un ripostiglio. . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da: MENCARANI LEONTINA - Intestataria Nata a Roma (RM) il 22/08/1972 Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM) Risulta iscritta dal 28/02/2003 Per immigrazione da Faleria (VT) Pratica N. 17/03 DE ANGELIS EVA Nata a Roma (RM) il 31/04/2014 Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM) Risulta iscritta dal 05/07/2019 Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM) Pratica N. 201900037 . Allegato 6 - Certificati anagrafici		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 362, Sub. 501, Categoria C2	**Superficie**	13,50 mq
Stato conservativo:	L'edificio ad uso magazzino è in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Immobile composto da: Magazzino e Ripostiglio su terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da: MENCARANI LEONTINA - Intestataria Nata a Roma (RM) il 22/08/1972 Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM) Risulta iscritta dal 28/02/2003 Per immigrazione da Faleria (VT) Pratica N. 17/03 DE ANGELIS EVA Nata a Roma (RM) il 31/04/2014 Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM) Risulta iscritta dal 05/07/2019 Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM) Pratica N. 201900037 . Allegato 6 - Certificati anagrafici		

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 251, Qualità Seminativo	**Superficie**	5694,00 mq
Descrizione:	Particella con qualità: Seminativo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da: MENCARANI LEONTINA - Intestataria Nata a Roma (RM) il 22/08/1972 Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM) Risulta iscritta dal 28/02/2003 Per immigrazione da Faleria (VT) Pratica N. 17/03 DE ANGELIS EVA Nata a Roma (RM) il 31/04/2014 Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM) Risulta iscritta dal 05/07/2019 Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM) Pratica N. 201900037		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Oreste (RM) - Località Murella n. SC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 252, Qualità Bosco ceduo	**Superficie**	870,00 mq
Descrizione:	Particella con qualità: Bosco Ceduo . Allegato 1 - Verbale di primo accesso . Allegato 2 - Accesso agli atti al Comune di Sant'Oreste		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta occupato da: MENCARANI LEONTINA - Intestataria Nata a Roma (RM) il 22/08/1972 Atto N. 2714 P.I S. A. Anno 1972 - Roma (RM) Risulta iscritta dal 28/02/2003 Per immigrazione da Faleria (VT) Pratica N. 17/03 DE ANGELIS EVA Nata a Roma (RM) il 31/04/2014 Atto N. 3 P. 2 S. B Anno 2014 - Sant'Oreste (RM) Risulta iscritta dal 05/07/2019 Per immigrazione da Rignano Flaminio (RM) Pratica N. 201900037 . Allegato 6 - Certificati anagrafici		

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. 10, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 42561 - Reg. part. 26038
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008
  N° repertorio: 42561
  N° raccolta: 26038
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 42561 - Reg. part. 26038
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 42561 - Reg. part. 26038
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49

Rogante: Privitero Antonio
Data: 22/05/2008
N° repertorio: 42561
N° raccolta: 26038

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'ORESTE (RM) - LOCALITÀ MURELLA N. SC

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Mutuo
  Iscritto a Roma il 29/05/2008
  Reg. gen. 42561 - Reg. part. 26038
  Importo: € 135.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Privitera Antonio
  Data: 22/05/2008
  N° repertorio: 42561
  N° raccolta: 26038

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024
  Reg. gen. 13770 - Reg. part. 10276
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b0b150da657cf52d62c83d3cf448f49