

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 3474/2009 R.G.Es.

G.E. - Dott.ssa Caterina LIBERATI

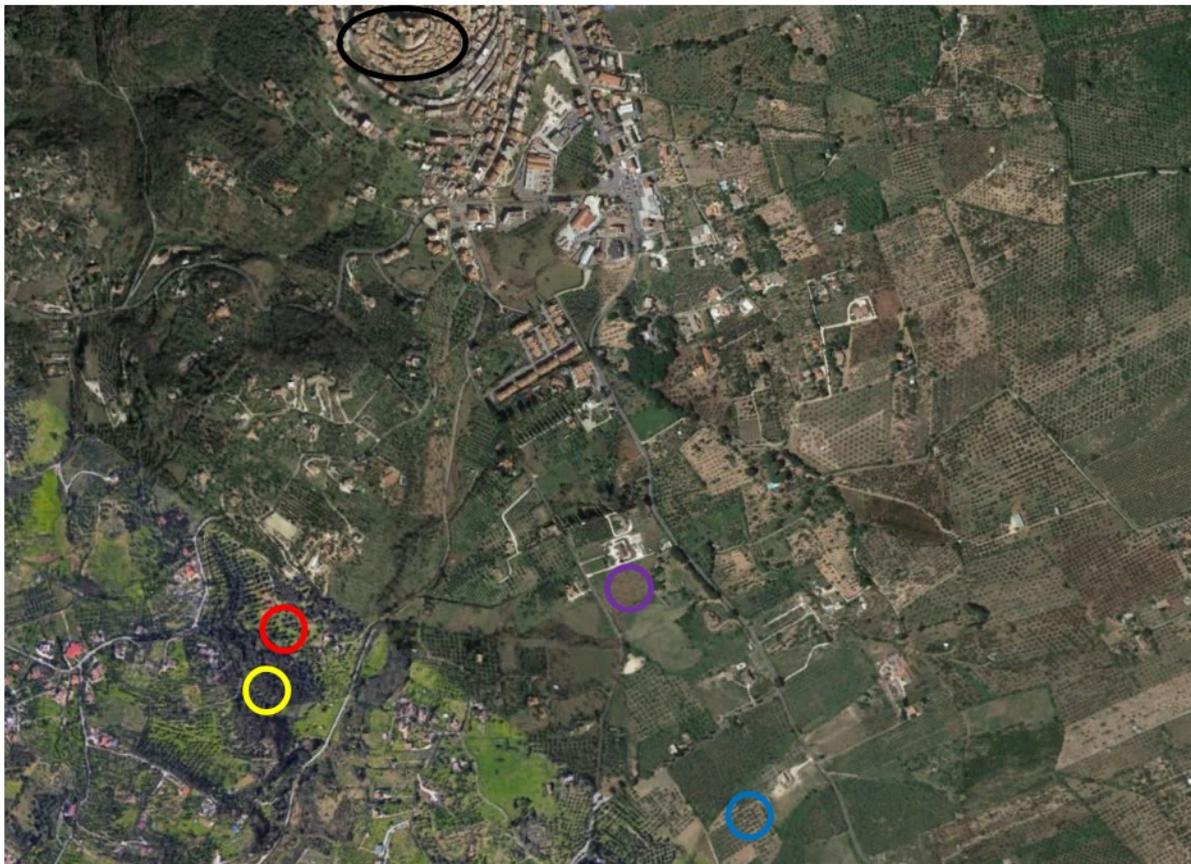
ESPERTO - Arch. Raffaele BENCARDINO

CUSTODE – IVG di Roma

Promossa da



In danno di



VISTA AEREA QUADRO D'INSIEME

Comune di Palombara Sabina

I cerchi sovrastano i beni oggetto di stima

LOTTO N.10 – Il cerchio rosso indica l'area oggetto di esecuzione del Foglio 65 Particella 10.

LOTTO N.14 – Il cerchio giallo indica l'area oggetto di esecuzione del Foglio 65 Particella 635.

LOTTO N.20 – Il cerchio celeste indica l'area oggetto di esecuzione del Foglio 66 Particella 144.

LOTTO N.24 – Il cerchio viola indica l'area oggetto di esecuzione del Foglio 66 Particella 255.

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y – Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com – raffaele.bencardino@pec.archrm.it – Cell. 349.83.10.208

c.f. BNC DNL 86A26 H501L – Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com – da.bencardino@pec.ording.roma – Cell. 339.19.13.132



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Allegati:

01. Vista aerea dei lotti di terreno e sovrapposizione con mappa catastale.
02. Estratto di mappa del Foglio 65 Particella 10 del Comune di Palombara Sabina.
03. Visura per immobile del Foglio 65 Particella 10 del Comune di Palombara Sabina.
04. Estratto di mappa del Foglio 65 Particella 635 del Comune di Palombara Sabina.
05. Visura per immobile del Foglio 65 Particella 635 del Comune di Palombara Sabina.
06. Estratto di mappa del Foglio 66 Particella 144 del Comune di Palombara Sabina.
07. Visura per immobile del Foglio 66 Particella 144 del Comune di Palombara Sabina.
08. Estratto di mappa del Foglio 66 Particella 255 del Comune di Palombara Sabina.
09. Visura per immobile del Foglio 66 Particella 255 del Comune di Palombara Sabina.
10. Rilievo fotografico (1-16).
11. Certificazione notarile.
- 12a. Ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato Pasquarelli Marcello.
- 12b. Ispezione ipotecaria Foglio 65 Particella 10 del Comune di Palombara Sabina.
- 12c. Ispezione ipotecaria Foglio 65 Particella 635 del Comune di Palombara Sabina.
- 12d. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 144 del Comune di Palombara Sabina.
- 12e. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 255 del Comune di Palombara Sabina.
- 12f. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 5 del Comune di Palombara Sabina.
- 12g. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 290 del Comune di Palombara Sabina.
- 12h. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 291 del Comune di Palombara Sabina.
- 12i. Ispezione ipotecaria Foglio 66 Particella 292 del Comune di Palombara Sabina.
- 13a. Certificato Destinazione Urbanistica Foglio 65 Particelle 10-635 del Comune di Palombara Sabina.
- 13b. Certificato Destinazione Urbanistica Foglio 66 Particella 144 del Comune di Palombara Sabina.
- 13c. Certificato Destinazione Urbanistica Foglio 66 Particella 255 del Comune di Palombara Sabina.
14. Atto rogato dal Notaio Dott. Franco Bartolomucci repertorio n.294161 raccolta n.42755 del 09.05.2002.
15. Schema Riassuntivo.



RELAZIONE**A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.**

Il sottoscritto Arch. Raffaele Bencardino, nominato Esperto dal Giudice dell'Esecuzione, prestava giuramento di rito e riceveva il mandato depositare “una perizia di aggiornamento in cui valuti all'attualità i soli beni costituenti i lotti n.10, 14, 20, 24 secondo i quesiti contenuti nell'ordinanza del 10.09.2020”.

B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi ed in particolare:

- in data 28.05.2022 è acceduto, alla presenza del Custode nominato, presso i lotti di terreno pignorati al fine di procedere con le attività necessarie alla stima;
- in data 28.06.2022 ha provveduto ad effettuare visure catastali;
- in data 25.07.2022 ha provveduto ad effettuare visure catastali;
- in data 26.07.2022 ha inoltrato via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara richiesta di “certificato di destinazione urbanistica”;
- in data 27.07.2022 ha provveduto a richiedere presso l'Archivio Notarile di Roma Atto rogato dal Notaio Dott. Franco Bartolomucci repertorio n.294161 del 09.05.2022.
- in data 10.08.2022 ha provveduto a ritirare all'Archivio Notarile di Roma copia Atto rogato dal Notaio Dott. Franco Bartolomucci repertorio n.294161 del 09.05.2022.
- in data 04.10.2022 ha provveduto a ritirare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara “certificato di destinazione urbanistica”;
- in data 24.01.2023 ha effettuato, sul sito dell'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 -, “Ispezione” inerente all'immobile oggetto dell'esecuzione ed ha quindi ha estratto “Elenco sintetico delle formalità”;
- in data 03.02.2023 ha effettuato, sul sito dell'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 -, “Ispezione” inerente all'immobile oggetto dell'esecuzione ed ha quindi ha estratto “Elenco sintetico delle formalità”.



C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Tutto ciò premesso, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti posti.

1. ATTIVITA' PRELIMINARI

Completezza documentazione art. 567 2° comma.

Lo scrivente ha estratto copia della documentazione ipotecaria, riportata all'allegato 12 della presente relazione.

Tenuto conto della relazione notarile integrativa a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, riportata nell'allegato 11, e della precedente relazione notarile a firma del Dr. Fulvio Carnicelli, dall'ispezione effettuata risulta, in data posteriore alla trascrizione del pignoramento (08.06.2009) la iscrizione del 16.05.2022 reg. part. 4588 reg. gen. 26793 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARNZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002.

Non risulta dai RR.II. la trascrizione di domande giudiziali che interessano i beni.

Acquisizione titolo di provenienza e verifica titolarità dei beni pignorati.

"1) terreno agricolo ubicato in località "I Colli" ... censito nel NCT di detto comune al ... Foglio 65, Particelle:

*...
-10, per ha. 02.87.30 R.D. L. 1.005.550 e R.A. L. 215.475;*

*...
-635, per ha 1.63.90, R.D. Lç. 114.729 e R.A. L. 40.975;*

*...
Quanto sopra pervenne al venditore per acquisto fattone con atto di vendita a rogito del Dott. Mario Misiti già Notaio in Palombara Sabina, in data 15 gennaio 1981, rep. N. 4810/3227, registrato a Tivoli il 29 detti al n. 249 e trascritto a Roma 2 in data 29 gennaio 1981 formalità n. 2260;*

*...
4) terreno agricolo ubicato in località "Cento Ducati" ...censito nel NCT di detto Comune al Foglio 66, Particelle:*

-5, per ha 02.51.30, R.D. L. 879.550 e R.A. L. 188.475;

*...
Pervenne detto immobile per acquisto fattone con atto di vendita a rogito del Dott. Isidoro Finazzi, Notaio in Palombara Sabina, in data 8 febbraio 1976, rep. 7997/3638, registrato ivi il 16 detti al n. 342 e trascritto a Roma 2 il 13 febbraio 1976 al Reg. gen. 3182 e Reg. Part. 2483;*

5)terreno agricolo ubicato in località "San Francesco" ... censito in catasto al Foglio 66, Particelle:

*...
-144, per ha ... 03.87.10, R.D. L.270970 e R.A. L. 96.775.*

Pervenne detto immobile in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1° gennaio 1963 (atto CV Notaio Pierantoni di palombara Sabina del 16 settembre 1959 trascritto a Roma il 1° ottobre 1959 formalità n. 35484);"

Preme specificare che la Particella 5 ha originato la Particella 255 successivamente pignorata. Si rileva altresì che l'atto è stato rogato in data 09.05.2002 e riporta per la Particella 144 una superficie di ha03.87.10.

In realtà la Particella 144, al momento del rogito aveva estensione inferiore (ha. 03.83.51) poiché in data 27.12.2001 era stata inserita in atti (archivio dell'Agenzia delle Entrate) la denuncia del 04.07.1986 pratica n.1270601, necessaria all'inserimento delle Particelle 290, 291 e 292 che identificano i "FU D'ACCERT



(fabbricato urbano d'accertare).

Nessuna menzione dei fabbricati distinti al Foglio 66 Particelle 290, 291, 292 è stata fatta nell'atto seppur già censiti all'epoca dell'atto notarile del 09.05.2002. Di seguito la rappresentazione dall'Estratto di Mappa.

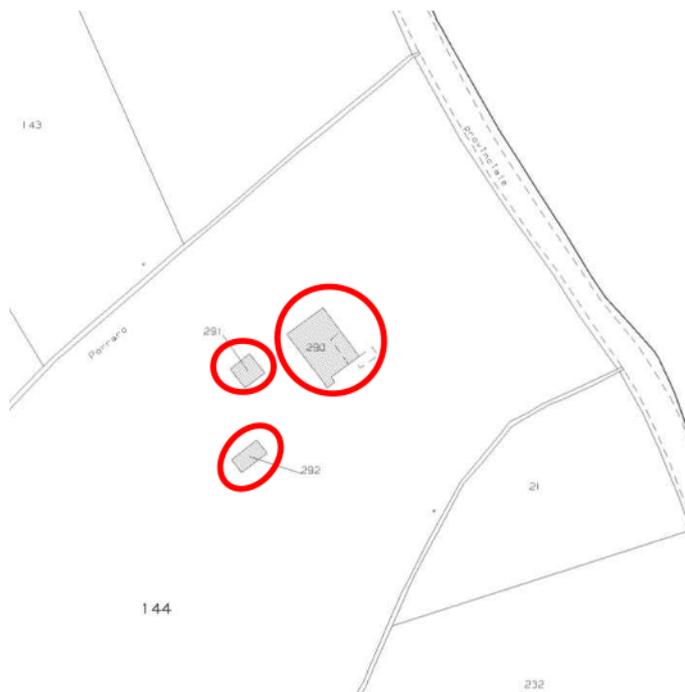


Fig.01 – Negli ovali rossi sono indicati i fabbricati circondati dalla Particella 144 e non trasferiti con l'atto notaio Bartolomucci del 09.05.2002 anche se accatasti nel 1986 e inseriti in mappa nel 2001.

Atti che hanno interessato gli immobili nel ventennio antecedente al pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è interessata dai seguenti atti nel ventennio:

FOGLIO 65 P.LLE 10 (Lotto n.10) E 635 (Lotto n.14)					
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTO			
Dal 15.01.1981 al 09.05.2002	██████████	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Mario Misiti	15.01.1981	4810	3227
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.		DATA	FORMALITÀ
ROMA 2		29.01.1981	2260		
Dal 09.05.2002	██████████	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Franco Bartolomucci	09.05.2002	294161	42755
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.		DATA	REG. GEN.
ROMA 2		30.05.2002	22349	15617	



STUDIO BENCARDINO**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

FOGLIO 66 P.LLA 144 (Lotto n.20)					
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTO			
Dal 08.02.1976 al 09.05.2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	
		Isidoro Finazzi	08.02.1976	7997/3638	
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
ROMA 2		13.02.1976	3182	2483	
Dal 09.05.2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Franco Bartolomucci	09.05.2002	294161	42755
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
ROMA 2		30.05.2002	22349	15617	

FOGLIO 66 P.LLA 5 (CHE HA GENERATO LA P.LLA 235 (Lotto n.24))					
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTO			
Dal 08.02.1976 al 09.05.2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	
		Pierantoni	16.09.1959		
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	FORMALITA'	
ROMA		01.10.1959	35484		
Dal 09.05.2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		NOTAIO	DATA	REP. N°	RACC. N°
		Franco Bartolomucci	09.05.2002	294161	42755
	TRASCRIZIONE	CONSERVATORIA RR.II.	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
ROMA 2		30.05.2002	22349	15617	



Ispezione Ipotecaria a nome dell'esecutato Pasquarelli Marcello.



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 03/02/2023 Ora 13:51:19
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T287700 del 03/02/2023

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	10/09/1997 al	02/02/2023
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	09/09/1997

Elenco omonimi

1.



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15617 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294161 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15618 Registro Generale 22350
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294162 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 03/02/2023 Ora 13:51:19
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T287700 del 03/02/2023

per dati anagrafici
Richiedente BNCRFL

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15619 Registro Generale 22351
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294162 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2002 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 22352
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12959 del 01/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1067 del 07/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 4588 del 16/05/2022
5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2008 - Registro Particolare 11960 Registro Generale 56459
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 265169 del 16/09/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2009 - Registro Particolare 17923 Registro Generale 34470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1607 del 11/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5419 del 03/05/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2704 del 21/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2009 - Registro Particolare 39236 Registro Generale 75638
Pubblico ufficiale TAVASSI GIORGIO Repertorio 124462/26751 del 25/11/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2010 - Registro Particolare 41484 Registro Generale 71428





Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 03/02/2023 Ora 13:51:19
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T287700 del 03/02/2023

per dati anagrafici
Richiedente BNCRFL

- Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 27311/16504 del 16/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2011 - Registro Particolare 33572 Registro Generale 53395
Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 942/661 del 05/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 19931 del 19/06/2012
10. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2012 - Registro Particolare 19931 Registro Generale 28418
Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Repertorio 1367/965 del 08/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 33572 del 2011
11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002

Fig.02 – Visura Ipotecaria come da allegato 12a alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Stato di possesso dei beni.

I beni pignorati sono terreni e si trovano nella disponibilità dell'esecutato.

Stato civile dell'esecutato.

Alla data del rogito (09.05.2002) il Signor Pasquarelli Marcello ha dichiarato di essere celibe.

Correttezza del diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

E' stata verificata la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato Pasquarelli Marcello è titolare. L'esecutato è proprietario per 1/1 dei beni ubicati nel Comune di Palombara Sabina individuati al Foglio 65 Particella 10, Foglio 65 Particella 635, Foglio 66 Particella 144, Foglio 66 Particella 255.

I beni staggiti sono stati pignorati per l'intero.

Analisi della conformità degli identificativi catastali tra quanto riportato negli atti del catasto e nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Gli identificativi catastali indicati nella visura catastale corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

Sovrapposizione di ortofoto o foto satellitari con mappe catastali.

Le sovrapposizioni delle foto satellitari con le mappe catastali dei singoli lotti sono riportate come allegato 01 alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

2.DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Palombara Sabina individuato dall'ovale nero, e sono costituiti da più lotti di terreno distinti al Foglio 65 Particella 10 individuato dal cerchio rosso, al Foglio 65 Particella 635 individuato dal cerchio giallo, al Foglio 66 Particella 144 individuato dal cerchio celeste e al Foglio 66 Particella 255 individuato dal cerchio viola.



Fig.03 - Inquadramento provinciale – l'ovale sovrasta il Comune in cui sono ubicati i beni oggetto di stima.



Fig.04 – Inquadramento comunale - I cerchi sovrastano i beni oggetto di stima.



LOTTO 10

Foglio 65 Particella 10

Il bene consta di un terreno a destinazione "Agricola" della superficie di ettari 02 are 87 centiare 30 (mq 28.730), con media pendenza in discesa nella direzione ovest-est.

Il bene è a disposizione dell'esecutato che ne è proprietario per atto Bartolomucci del 09.05.2002.

E' possibile l'accesso al cespite dalla strada delle Lame, risultando il lotto non intercluso.

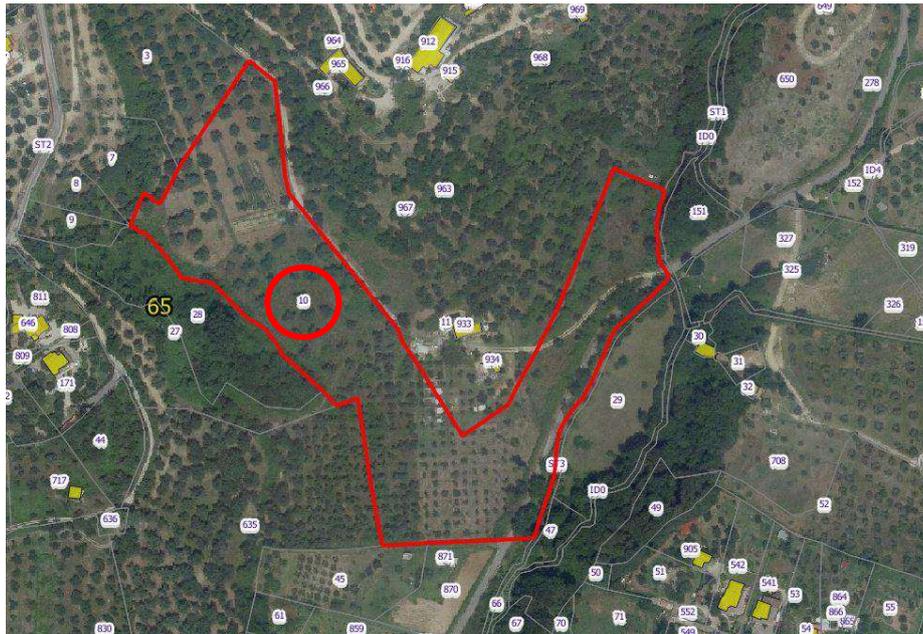


Fig.05 – Sovrapposizione vista aerea con mappa catastale.

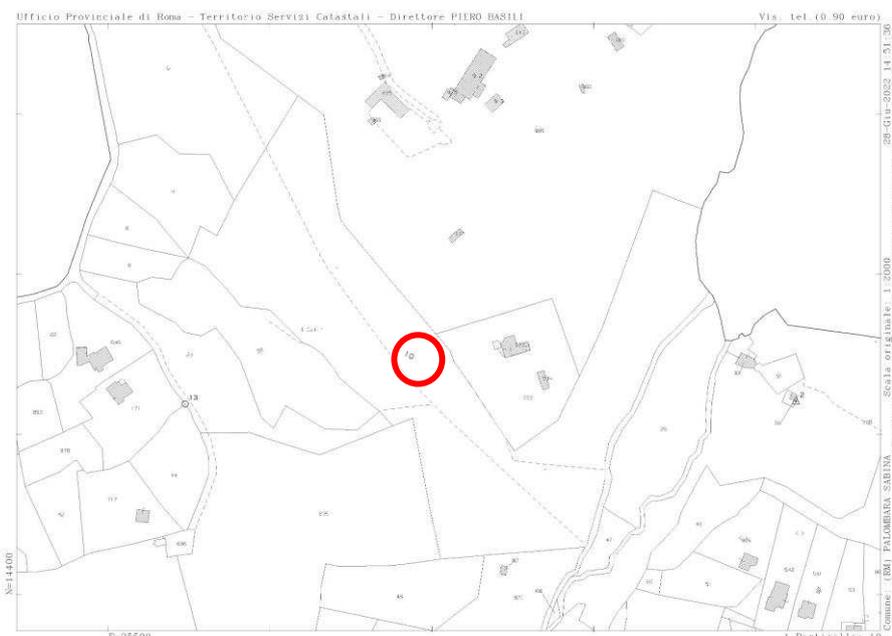


Fig.06 – Inquadramento su estratto di mappa. Il cerchio indica la Particella oggetto di stima.



Ispezione Ipotecaria Foglio 65 Particella 10**Ispezione Ipotecaria**Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2Data 24/01/2023 Ora 19:32:59
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T424843 del 24/01/2023

per immobile

Richiedente BNCRFL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 65 - Particella 10

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0065 Particella 00010 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15617 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294161 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 22352
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12959 del 01/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1067 del 07/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 4588 del 16/05/2022
3. TRASCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 17923 Registro Generale 34470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1607 del 11/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5419 del 03/05/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2704 del 21/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:32:59
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T424843 del 24/01/2023

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002

Fig.07 – Visura Ipotecaria come da allegato 12b alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Cronistoria dati catastali.

Il lotto di terreno pignorato è così attualmente catastalmente identificato:



Data: 28/06/2022 Ora: 11.43.14 Segue

Visura n.: T154130 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta	Comune di PALOMBARA SABINA (Codice:G293)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 65 Particella: 10

INTESTATO

1	PASQUARELLI Marcello nato a TIVOLI (RM) il 03/04/1982	PSQMCL82D03L182K*	(1) Proprietà 1/1
---	---	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 15/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	65	10	-	-	FRUTTETO 3	2 87 30		Euro 519,32	Euro 111,28	
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: RIUNIFICAZIONE DI COLTURA SU RICHIESTA DI PARTE				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:65 Particella:932 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	65	10	-	-	AA OLIVETO 3	2 62 63		Euro 94,95	Euro 33,91	
					AB FRUTTETO 3	24 67		Euro 44,59	Euro 9,56	
Notifica						Partita				
Annotazioni						di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2009 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2009 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE				



Data: 28/06/2022 Ora: 11.43.14 Segue

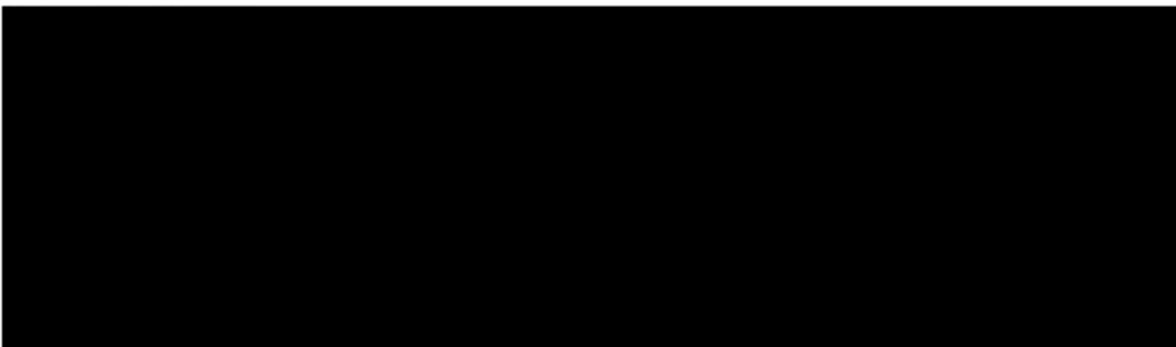
Visura n.: T154130 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	65	10	-	-	FRUTTETO 3	2 87 30		Euro 519,32 L. 1.005.550	Euro 111,28 L. 215.475	
Notifica						Partita		2086		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/03/1985

Fig.08 – Visura storica immobile Foglio 65 Particella 10 del Comune di Palombara Sabina come da allegato 13a alla presente relazione.

Confini catastali

Il lotto di terreno confina a nord con le Particelle 985 e 986, ad est con la strada delle Lame, a sud con le Particelle 670 e 45, ad ovest con le Particelle 635, 27, 28, 7 e 3.

Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina si evince la destinazione della Particella oggetto di esecuzione in funzione della Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n.757 del 13.12.2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n.102 supplemento 1 del 22.12.2016.



**COMUNE DI
PALOMBARA SABINA**

(Città Metropolitana di Roma)

Piazza Vittorio Veneto 12, C.A.P. 00018 - Cod. Fisc. 00998690580 - Part. I.V.A. 00950621003

TEL. 0774/636439 - FAX 0774/636431

<http://www.comune.palombarasabina.rm.it> - e-mail: urbanistica@comune.palombarasabina.rm.it- PEC: comune.palombarasabina.rm@halleycert.itCertificato N. **10889**

del 27/07/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata da: **BENCARDINO Raffaele**, prot. 18831 del 26/07/2022;
- Vista l'allegata planimetria a corredo della domanda;
- Visto l'articolo 18 della Legge 28/2/85, n. 47;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art. 107;
- Visti gli atti d'Ufficio e salvo tolleranza grafica nella sovrapposizione del catastrale sugli elaborati di P.R.G.;

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 65 part. n. 10, 635 in loc. I Colli risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Zona "E" (Attività Agricole).
- Parte Zona "Bosco" (solo p.lla 635)

C) PRESCRIZIONI

- Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 successive modifiche e integrazioni.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 articolo 1 n. 3267.
- Parte Vincolo strade tipo F: strada locale (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 mt - D.L. 285/92, D.P.R. 495/92.
- Parte Fascia di rispetto Fossi Notificati: Fosso n. 384 dei Prati di San Francesco o delle Dame - co058-0179

BENI PAESAGGISTICI (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico*, ricognizione delle aree tutelate per legge, individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesistico***)**

P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2.

[Vista la TAV. A]

- Parte Paesaggio Agrario di Valore.
- Parte Paesaggio Naturale
- Parte fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

[Vista la TAV. B]

- Parte corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98 – co58_0179.

* art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 co. 1 lett. a D. l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

**art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. D. l.vo 42/04.

*** art. 134 co. 1 lett. c D.l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 30/12/2004 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che il terreno non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

Il presente certificato prescinde dall'attestazione di cui alla L. n°428/93 art. 1 Bis, da richiedere espressamente ad altro ufficio competente. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo successive modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, e viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G..

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE V
Arch. Paolo CARACCIOLO



Fig.09 – Certificato di destinazione Urbanistica come da allegato 13a alla presente relazione.

Esistenza di censo, livello o uso civico

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



LOTTO 14

Foglio 65 Particella 635

Il bene consta di un terreno a destinazione "Agricola" della superficie di ettari 01 are 63 ca 90 (mq16.390) con media pendenza in discesa nella direzione ovest-est.

Il bene è a disposizione dell'esecutato che ne è proprietario per atto Bartolomucci del 09.05.2002.

E' possibile l'accesso al cespite dalla strada che diparte da Strada dei Colli realizzata nella parte terminale sulla Particella 635, risultando il lotto non intercluso.

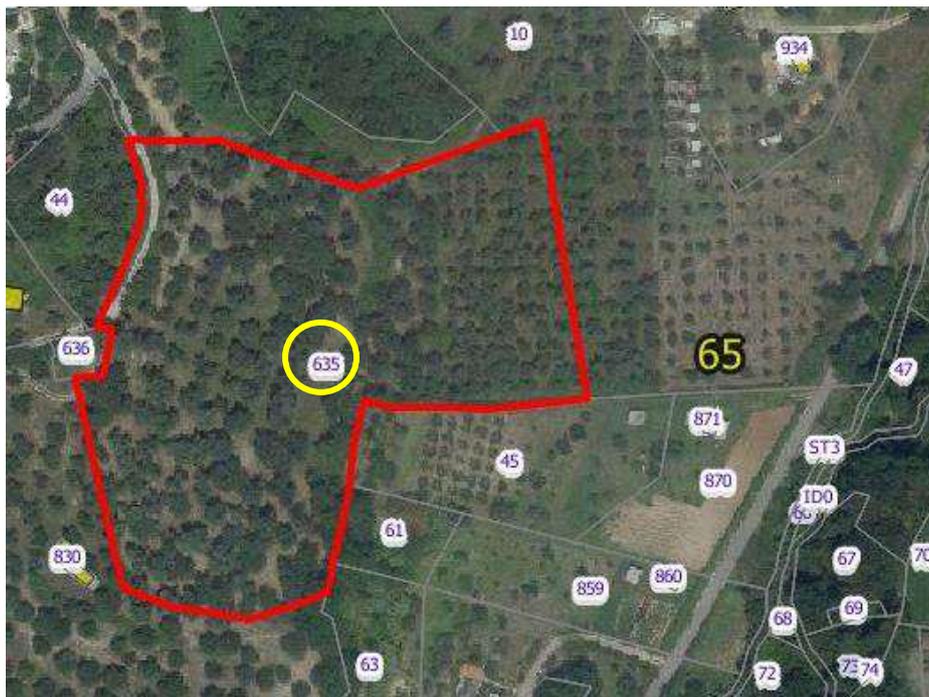


Fig.10 – Sovrapposizione vista aerea con mappa catastale.

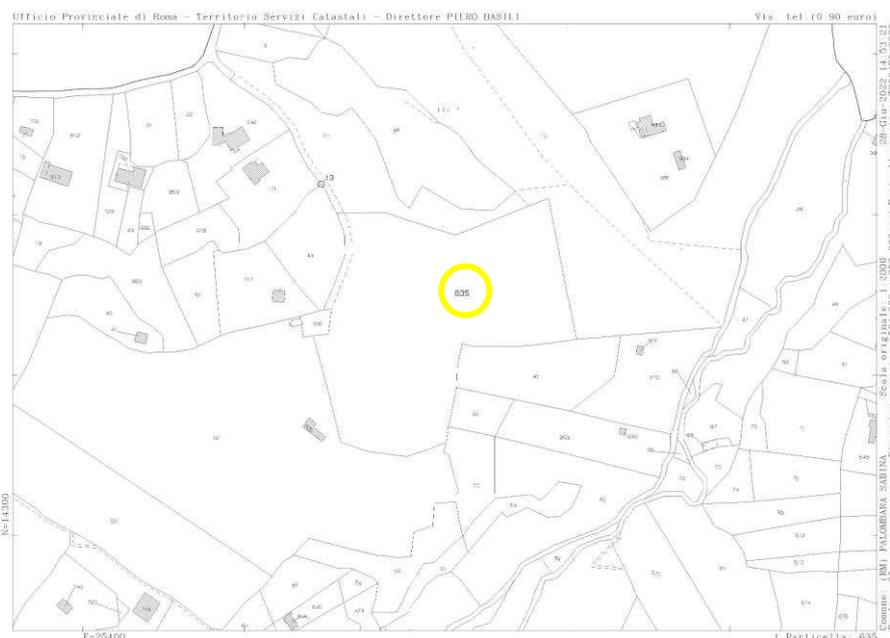


Fig.11 – Inquadramento su estratto di mappa. Il cerchio indica la Particella oggetto di stima.



Ispezione Ipotecaria Foglio 65 Particella 635.

**Ispezione Ipotecaria**Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2Data 24/01/2023 Ora 19:33:53
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T424945 del 24/01/2023

per immobile
Richiedente BNCRFL**Dati della richiesta**Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 65 - Particella 635
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0065 Particella 00635 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15617 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294161 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 22352
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12959 del 01/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1067 del 07/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 4588 del 16/05/2022
3. TRASCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 17923 Registro Generale 34470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1607 del 11/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5419 del 03/05/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2704 del 21/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:33:53
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T424945 del 24/01/2023

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002

Fig.12 – Visura Ipotecaria come da allegato 12c alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Cronistoria dati catastali.

Il lotto di terreno pignorato è così attualmente catastalmente identificato:



Data: 28/06/2022 Ora: 11.42.24 Segue

Visura n.: T153447 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta	Comune di PALOMBARA SABINA (Codice:G293)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 65 Particella: 635

INTESTATO

1	PASQUARELLI Marcello nato a TIVOLI (RM) il 03/04/1982	PSQMCL82D05L183K*	(1) Proprietà 1/1
---	---	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 07/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	65	635	-		ULIVETO 3	1 63 90		Euro 59,25	Euro 21,16	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. RM1168700 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 14011.1/2012)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	65	635			AA SEMINATIVO 3	1 32		Euro 0,55	Euro 0,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. RM1418296 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 13758.1/2011)
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)								



Data: 28/06/2022 Ora: 11.42.24 Segue

Visura n.: T153447 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

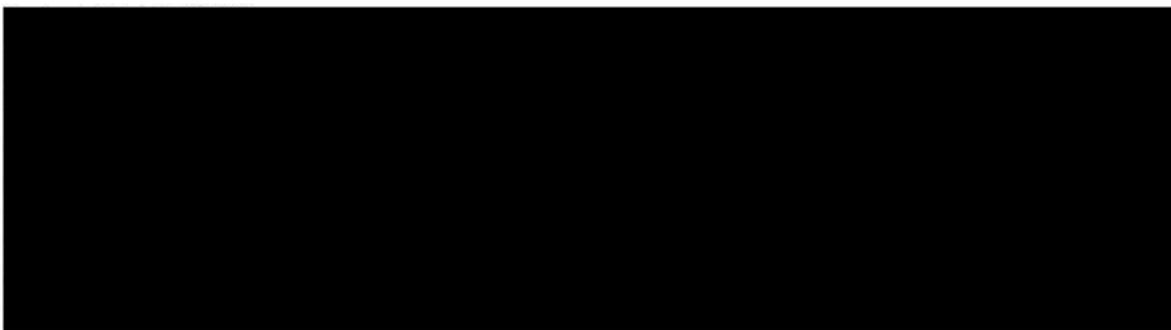
Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	65	635	-		ULIVETO 3	1 63 90		Euro 59,25 L. 114.730	Euro 21,16 L. 40.975	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/11/1988 (n. 9981)
Notifica		Partita								
		8355								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:65 Particella:60 ; Foglio:65 Particella:636 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

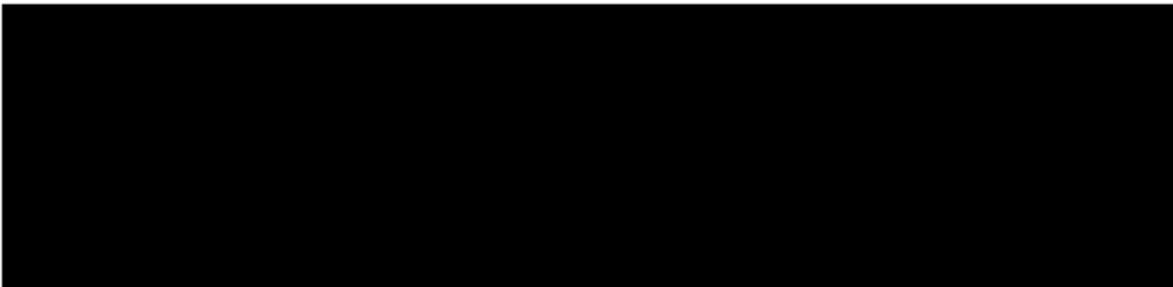


Data: 28/06/2022 Ora: 11.42.24 Fine
Visura n.: T153447 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO in atti dal 22/11/1988 (n. 9981)									
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario		
1	65	60	-		ULIVETO 3	4 7 80		L. 285.460	L. 101.950	Impianto meccanografico del 02/03/1985	
Notifica		Partita 2086									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Fig.13 – Visura storica immobile Foglio 65 Particella 635 del Comune di Palombara Sabina come da allegato 05 alla presente relazione.

Confini catastali.

Il lotto di terreno confina a nord con la Particella 27, ad est con le Particelle 10, 45, 63, a sud con la Particella 60, ad ovest con le Particelle 60, 636 e 44.

Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina si evince la destinazione della Particella oggetto di esecuzione in funzione della Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n.757 del 13.12.2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n.102 supplemento 1 del 22.12.2016.



COMUNE DI PALOMBARA SABINA

(Città Metropolitana di Roma)

Piazza Vittorio Veneto 12, C.A.P. 00018 - Cod. Fisc. 00998690580 - Part. I.V.A. 00950620003

TEL. 0774/636439 - FAX 0774/636431

<http://www.comune.palombarasabina.rm.it> - e-mail: urbanistica@comune.palombarasabina.rm.it

- PEC: comune.palombarasabina.rm@halleycert.it



Certificato N. **10889**

del 27/07/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata da: **BENCARDINO Raffaele**, prot. 18831 del 26/07/2022;
- Vista l'allegata planimetria a corredo della domanda;
- Visto l'articolo 18 della Legge 28/2/85, n. 47;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art. 107;
- Visti gli atti d'Ufficio e salvo tolleranza grafica nella sovrapposizione del catastrale sugli elaborati di P.R.G.;

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 65 part. n. 10, 635 in loc. I Colli risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Zona "E" (Attività Agricole).
- Parte Zona "Bosco" (solo p.lla 635)

C) PRESCRIZIONI

- Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 successive modifiche e integrazioni.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 articolo 1 n. 3267.
- Parte Vincolo strade tipo F: strada locale (strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata), fascia di rispetto 20 mt - D.L. 285/92, D.P.R. 495/92.
- Parte Fascia di rispetto Fossi Notificati: Fosso n. 384 dei Prati di San Francesco o delle Dame - co058-0179

BENI PAESAGGISTICI (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico*, ricognizione delle aree tutelate per legge, individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesistico***)**

P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2.

[Vista la TAV. A]

- Parte Paesaggio Agrario di Valore.
- Parte Paesaggio Naturale
- Parte fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

[Vista la TAV. B]

- Parte corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98 – co58_0179.

* art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 co. 1 lett. a D. l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

**art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. D. l.vo 42/04.

*** art. 134 co. 1 lett. c D.l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 30/12/2004 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che il terreno non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

Il presente certificato prescinde dall'attestazione di cui alla L. n°428/93 art. 1 Bis, da richiedere espressamente ad altro ufficio competente. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo successive modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, e viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G..

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE V
Arch. Paolo CARACCIOLO



Fig.14 – Certificato di destinazione Urbanistica come da allegato 13a alla presente relazione.

Esistenza di censo, livello o uso civico

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ispezione Ipotecaria Foglio 66 Particella 144



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:32:06
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T424782 del 24/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 66 - Particella 144

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0066 Particella 00144 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15617 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294161 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 22352
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12959 del 01/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1067 del 07/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 4588 del 16/05/2022
3. TRASCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 17923 Registro Generale 34470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1607 del 11/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5419 del 03/05/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2704 del 21/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:32:06
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T424782 del 24/01/2023

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002

Fig.17 – Visura Ipotecaria come da allegato 12d alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Ispezione Ipotecaria Fabbricato Foglio 66 Particella 290



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:36:01
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T425152 del 24/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 66 - Particella 290

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Fig.18 – Visura Ipotecaria come da allegato 12g alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Ispezione Ipotecaria Fabbricato Foglio 66 Particella 291.



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:36:50
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T426227 del 24/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 66 - Particella 291

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Fig.19 – Visura Ipotecaria come da allegato 12h alla presente relazione.

Ispezione Ipotecaria Fabbricato Foglio 66 Particella 292.



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:37:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T426261 del 24/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 66 - Particella 292

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Fig.20 – Visura Ipotecaria come da allegato 12i alla presente relazione.

Pag. 29 di 44

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

c.f. BNC DNL 86A26 H501L - Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ording.roma.it Cell. 339.19.13.132

Firmato Da: BENCARDINO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cddf1790eef4227f4ad07fe75a4720c



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Cronistoria dati catastali.

Il lotto di terreno pignorato è così attualmente catastalmente identificato:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022 Ora: 11.43.58 Segue
Visura n.: T154743 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta	Comune di PALOMBARA SABINA (Codice:G293)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 66 Particella: 144

INTESTATO

1	PASQUARELLI Marcello- nato a TIVOLI (RM) il 03/04/1982	PSQMCL82D03L182K*	(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. RM0284205 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14256.1/2007)
1	66	144		AA	VIGNETO 2	45 0		Dominicale	Euro 53,45	
					AB ULIVETO 3	2 60 51		Agrario	Euro 94,18	Euro 33,64
					AC FRUTTETO 3	78 0			Euro 140,99	Euro 30,21
Notifica		Partita								
Annotazioni		di stato: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		TABELLA DI VARIAZIONE del 04/07/1986 Pratica n. 1270601 in atti dal 27/12/2001 (n. 715.1/1986)
1	66	144		-	ULIVETO 3	3 83 51		Dominicale	Euro 138,65 L. 268,457	
								Agrario		
Notifica		Partita								
Annotazioni		di stato: ORIGINALE PARTLLE 290 291 292								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:290 ; Foglio:66 Particella:291 ; Foglio:66 Particella:292 ;



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022 Ora: 11.43.58 Segue
Visura n.: T154743 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		VARIAZIONE DUFFICIO in atti dal 11/01/2000 MOD. 30 1151/97 (n. 66.1/2000)
1	66	144		-	ULIVETO 3	3 87 10		Dominicale	L. 270.970	
								Agrario		
Notifica		Partita		4505						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:5 ; Foglio:66 Particella:21 ; Foglio:66 Particella:227 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Impianto meccanografico del 02/03/1985
1	66	144		-	SEMINATIVO 3	3 87 10		Dominicale	L. 309.680	
								Agrario		
Notifica		Partita		4505						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2022 Ora: 11.43.58 Fine
Visura n.: T154743 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Fig.21 - Visura storica immobile Foglio 66 Particella 144 del Comune di Palombara Sabina come da allegato 07 alla presente relazione.

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

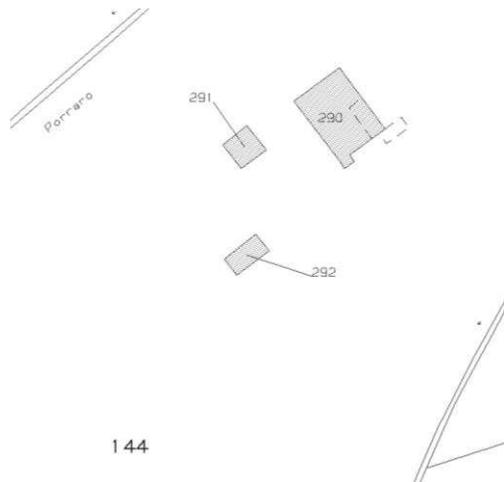
Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Confini catastali.

Il lotto di terreno confina a nord con la Particella 212, ad est con la strada provinciale Sp 636, a sud con le Particelle 226 e 191, ad ovest con la Particella 256.

Il terreno circonda le Particelle 290, 291, 292 che non sono state trasferite e che non risultano oggetto di alcun atto a favore dell'esecutato.



Particolare dell'estratto di mappa del Foglio 66 Particella 144.



Foto n.6 – La freccia indica la Particella 290.



Foto n.7 – La freccia indica la Particella 290.



La freccia indica la Particella 290.



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009



Foto n.8 - La freccia nera indica la Particella 291.



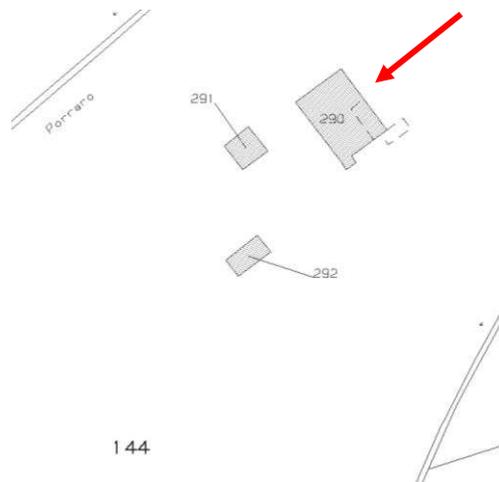
Foto n.9 - La freccia nera indica la Particella 292.

Tenuto conto della diversa titolarità delle Particelle 290, 291 e 292 rispetto alla Particella 144, dovrà costituirsi servitù che consenta l'accesso e la manovra a favore di detti fabbricati ed a carico della Particella 144.

Dall'osservazione dello stato dei luoghi e dal confronto con quanto riportato in mappa, si osserva un ampliamento dell'area di sedime della Particella 290 sul terreno identificato dalla Particella 144.



Foto n.6 – La freccia rossa indica la tettoia non riportata in mappa



Particolare dell'estratto di mappa del Foglio 66 Particella 144

Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina si evince la destinazione della Particella oggetto di esecuzione in funzione della Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n.757 del 13.12.2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n.102 supplemento 1 del 22.12.2016.



COMUNE DI PALOMBARA SABINA

(Città Metropolitana di Roma)

Piazza Vittorio Veneto 12, C.A.P. 00018 - Cod. Fisc. 00998690580 - Part. I.V.A. 00950621003

TEL. 0774/636439 - FAX 0774/636431

<http://www.comune.palombarasabina.rm.it> - e-mail: urbanistica@comune.palombarasabina.rm.it- PEC: comunc.palombarasabina.rm@halleycert.itCertificato N. **10900**

del 27/07/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata da: **BENCARDINO Raffaele** prot. 18833 del 26/07/2022;
- Vista l'allegata planimetria a corredo della domanda;
- Visto l'articolo 18 della Legge 28/2/85, n. 47;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art. 107;
- Visti gli atti d'Ufficio e salvo tolleranza grafica nella sovrapposizione del catastale sugli elaborati di P.R.G.

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 66 part. n. 144 in Loc. San Francesco risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Zona "E" (Attività agricole).

C) PRESCRIZIONI

- Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 successive modifiche e integrazioni.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 articolo 1 n.3267.
- Parte Vincolo strada Tipo C: provinciale, fascia di rispetto 30 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92.
- Vincolo Fossi notificati, fascia di rispetto 150 m, elenchi R.D. 1775/33, L. 431/85, L.R. 24/98 art. 7, D.L. 490/99, fosso n° 385 Campeconi.

BENI PAESAGGISTICI (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico*, ricognizione delle aree tutelate per legge, individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesistico***)**

P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2.

[Vista la TAV. A].

- Paesaggio Agrario di Valore.
- Aree di Visuale
- Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

[Vista la TAV. B]

- Parte lett. c) corsi delle acque pubbliche, art. 7 L.R. 24/98.

* art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 co. 1 lett. a D. l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

**art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. D. l.vo 42/04.

*** art. 134 co. 1 lett. c D.l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 30/12/2004 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che il terreno non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

Il presente certificato prescinde dall'attestazione di cui alla L. n°428/93 art. 1 Bis, da richiedere espressamente ad altro ufficio competente. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo successive modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, e viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G..

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE
Arch. Paolo CARACCIOLO



Fig.22 – Certificato di destinazione Urbanistica come da allegato 13b alla presente relazione.

Esistenza di censo, livello o uso civico

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

LOTTO 24

Foglio 66 Particella 255

Il bene consta di un terreno in parte a destinazione "Agricola" parte a destinazione "Commerciale" e parte a "Servizi Pubblici". La superficie complessiva del lotto è di ettari 2 are 47 centiare 00 (mq 24.700), con leggera pendenza in discesa nella direzione est-ovest.

Il bene è a disposizione dell'esecutato che ne è proprietario per atto Bartolomucci del 09.05.2002.

E' possibile l'accesso al cespite dalla Strada SP 636 ad ovest e dalla SP Cinque Sassi ad Ovest, risultando il lotto non intercluso.

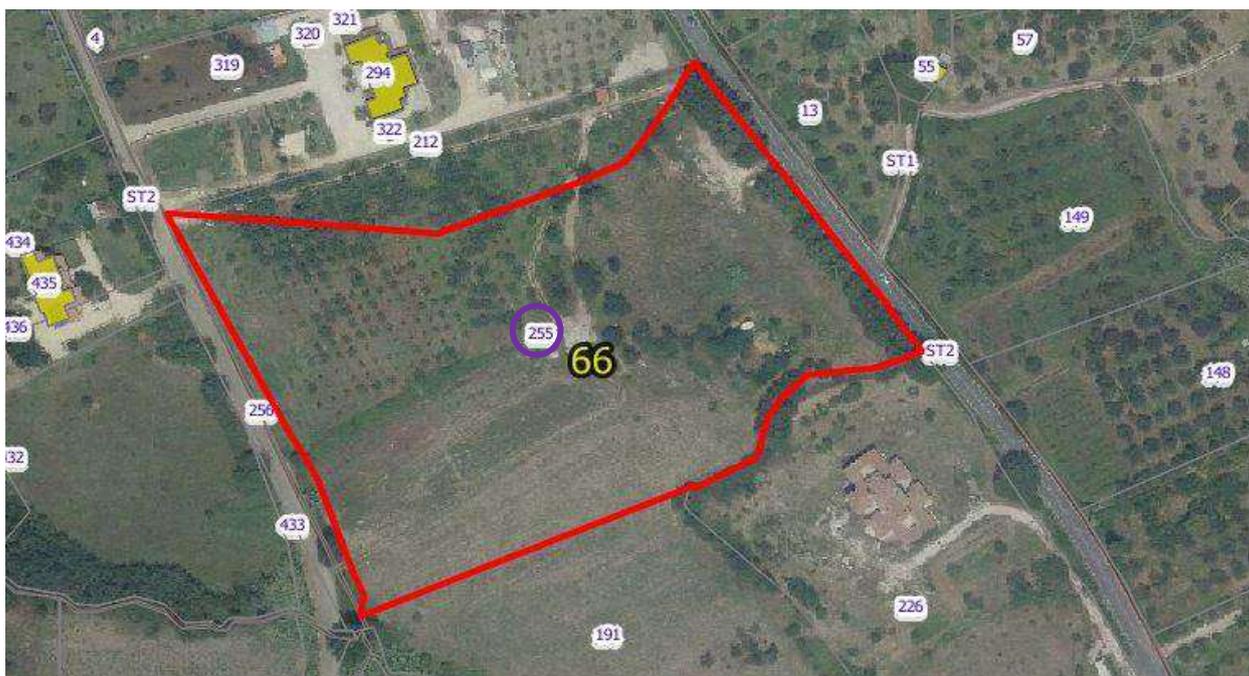


Fig.23 – Sovrapposizione vista aerea con mappa catastale.



Fig.24 – Inquadramento su estratto di mappa. Il cerchio indica la Particella oggetto di stima.



Ispezione Ipotecaria Particella 5 acquistata dall'esecutato e che ha dato origine alla Particella 255



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 24/01/2023 Ora 19:30:41
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T424662 del 24/01/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 66 - Particella 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 24/01/2023

Elenco immobili

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0066 Particella 00005 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 15617 Registro Generale 22349
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294161 del 09/05/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 30/05/2002 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 22352
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12959 del 01/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1067 del 07/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 4588 del 16/05/2022
3. ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002
Immobili precedenti

Fig.25 - Visura Ipotecaria come da allegato 12e alla presente relazione.



Ispezione Ipotecaria Particella 255 (oggetto di pignoramento).



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 03/02/2023 Ora 13:48:19
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente BNCRFL

Ispezione n. T286969 del 03/02/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PALOMBARA SABINA (RM)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 66 - Particella 255
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 02/02/2023

Elenco immobili

Comune di PALOMBARA SABINA (RM) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 0066 Particella 00255 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 17923 Registro Generale 34470
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1607 del 11/05/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5419 del 03/05/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 2704 del 21/03/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 26793
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294402 del 15/05/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5268 del 2002
Immobili attuali

Fig.26 – Visura Ipotecaria come da allegato 12f alla presente relazione.



STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

Cronistoria dati catastali

Il lotto di terreno pignorato è così attualmente catastalmente identificato:



Data: 28/06/2022 Ora: 11.44.43 Segue
Visura n.: T155351 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Dati della richiesta	Comune di PALOMBARA SABINA (Codice:G293)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 66 Particella: 255

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	66	255		AA	FRUTTETO 3	1 90 0		Dominicale	Euro 343,44	
					AB SEMINATIVO 3	57 0		Agrario	Euro 73,60	
Notifica		Partita								
Annotazioni		di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO								

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	66	255		-	SEMINATIVO 3	2 47 0		Dominicale	Euro 102,05	
								Agrario	Euro 38,27	
Notifica		Partita								
								FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 Pratica n. 280619 in atti dal 12/12/2001 (n. 8796.1/2001)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:5 ; Foglio:66 Particella:6 ; Foglio:66 Particella:8 ; Foglio:66 Particella:9 ; Foglio:66 Particella:10 ; Foglio:66 Particella:23 ; Foglio:66 Particella:26 ; Foglio:66 Particella:30 ; Foglio:66 Particella:45 ;
Foglio:66 Particella:151 ; Foglio:66 Particella:196 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:256 ; Foglio:66 Particella:257 ; Foglio:66 Particella:258 ; Foglio:66 Particella:259 ; Foglio:66 Particella:260 ; Foglio:66 Particella:261 ; Foglio:66 Particella:262 ; Foglio:66 Particella:263 ; Foglio:66 Particella:264 ;
Foglio:66 Particella:265 ; Foglio:66 Particella:266 ; Foglio:66 Particella:267 ; Foglio:66 Particella:268 ; Foglio:66 Particella:269 ; Foglio:66 Particella:270 ; Foglio:66 Particella:271 ; Foglio:66 Particella:272 ; Foglio:66 Particella:273 ;



Data: 28/06/2022 Ora: 11.44.43 Segue
Visura n.: T155351 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

Foglio:66 Particella:274 ; Foglio:66 Particella:275 ; Foglio:66 Particella:276 ; Foglio:66 Particella:277 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	66	5		-	FRUTTETO 3	2 51 30		Dominicale	L. 879.550	
								Agrario	L. 188.475	
Notifica		Partita								
								VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/01/2000 MOD. 30 1151/97 (n. 60.1/2000)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:21 ; Foglio:66 Particella:144 ; Foglio:66 Particella:212 ; Foglio:66 Particella:227 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	66	5		-	SEMINATIVO 3	2 51 30		Dominicale	L. 201.040	
								Agrario	L. 75.390	
Notifica		Partita								
								Impianto meccanografico del 02/03/1985		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Fig.27 – Visura storica immobile Foglio 66 Particella 255 del Comune di Palombara Sabina
come da allegato 09 alla presente relazione.

Confini catastali.

Il lotto di terreno confina a nord con le Particelle 153, 143 e 190, ad est con la Strada SP 636, a sud
con le Particelle 21, 232, 231, 147 e 145, ad ovest con la Particella 224.



Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palombara Sabina si evince la destinazione della Particella oggetto di esecuzione in funzione della Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n.757 del 13.12.2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n.102 supplemento 1 del 22.12.2016.

COMUNE DI
PALOMBARA SABINA

(Città Metropolitana di Roma)

Piazza Vittorio Veneto 12, C.A.P..00018 – Cod. Fisc. 00998690580 – Part. I.V.A. 00950621003
TEL. 0774/636439 – FAX 0774/636431

<http://www.comune.palombarasabina.rm.it> - e-mail: urbanistica@comune.palombarasabina.rm.it
- PEC: comune.palombarasabina.rm@halleycert.it



Certificato N. **f0901**

del 27/07/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata da: **BENCARDINO Raffaele** prot. 18833 del 26/07/2022;
- Vista l'allegata planimetria a corredo della domanda;
- Visto l'articolo 18 della Legge 28/2/85, n. 47;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Visto D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 art. 107;
- Visti gli atti d'Ufficio e salvo tolleranza grafica nella sovrapposizione del catastale sugli elaborati di P.R.G.

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in catasto di questo Comune al foglio n. 66 part. n. 255 in Loc. San Francesco risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Variante Generale al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 757 del 13/12/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 102 supplemento 1 del 22/12/2016.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

- Parte Zona "E" (Attività agricole).
- Parte Zona "Cm" (Commerciale).
- Parte Zona "F" (Servizi Pubblici).

C) PRESCRIZIONI

- Vincolo sismico L. 02/02/1974 n. 64 successive modifiche e integrazioni.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30/12/23 articolo 1 n.3267.
- Parte Vincolo strada Tipo C: provinciale, fascia di rispetto 30 m, D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92.

BENI PAESAGGISTICI (individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico*, ricognizione delle aree tutelate per legge, individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesistico***)**

P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2.

[Vista la TAV. A]
- Paesaggio Agrario di Valore.
- Aree di Visuali.

[Vista la TAV. B]
- Nessuna prescrizione.

* art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 co. 1 lett. a D. l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

**art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. D. l.vo 42/04.

*** art. 134 co. 1 lett. c D.l.vo 42/04, - art. 136 D. l.vo 42/04.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 30/12/2004 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'analisi territoriale dell'intero territorio Comunale ai sensi dell'art. 3 L.R. 1/86 e dell'art. 6 L.R. 59/95, ai soli fini urbanistici, con il presente si attesta che il terreno non risulta essere gravato da demanio civico o privato.

Il presente certificato prescinde dall'attestazione di cui alla L. n°428/93 art. 1 Bis, da richiedere espressamente ad altro ufficio competente. Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio, salvo successive modifiche agli strumenti urbanistici vigenti, e viene rilasciato esclusivamente ai fini indicati dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per ciò che riguarda la destinazione di P.R.G..

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE V
Arch. Paolo CARACCIOLO

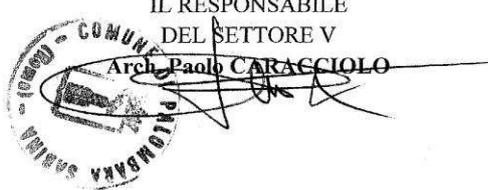


Fig.28 – Certificato di destinazione Urbanistica come da allegato 13c alla presente relazione.

Estratto NTA zona Commerciale PRG Palombara Sabina.

Articolo 13 – Insedimenti produttivi

...

Zone Cm attività commerciali

Nella formazione dei piani urbanistici di esecuzione si dovranno rispettare per la zona Cm le seguenti prescrizioni:

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

- a) destinazione d'uso: é consentita la costruzione di edifici destinati a:
- impianti produttivi di carattere commerciale e turistico;
 - depositi e magazzini;
- b) distacco minimo di tutti i confini: ml. 10,00, l'edificazione a confine può essere consentita, purché in aderenza con altri impianti;
- c) altezza massima: ml. 10,00 eccettuati silos e serbatoi idrici;
- d) parcheggi pubblici e servizi pubblici: 80mq ogni 100mq di superficie utile;
- e) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.;
- f) lotto minimo mq. 2.000.

Le zone Cm già pianificate in base al precedente PRG sono attuate per intervento diretto, mentre quelle nuove sono attuate a mezzo PUA esteso all'intero comparto e con la applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 35 mq per 100 mq , altezza massima 10mt e numero di piani massimo 2, distacco minimo di tutti i confini: ml. 10,00, l'edificazione a confine può essere consentita, purché in aderenza con altri impianti, parcheggi pubblici e servizi pubblici: 80mq ogni 100 mq di superficie utile, salvo maggiori oneri fissati dal comparto.

Esistenza di censo, livello o uso civico.

Dagli accessi eseguiti presso l'Ufficio Tecnico si è rilevato che il terreno su cui insiste il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



4. STIMA

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quello che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più o meno adatti a determinare il più probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "a valore di mercato". E' stata quindi condotta una indagine conoscitiva, comparando i prezzi del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima. La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Stante la necessità di dover oggettivare al meglio il risultato della valutazione nel calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati presi in considerazione i valori forniti dai maggiori istituti che operano nel settore, le cui banche dati sono il risultato di indagine diffusa sul territorio e conseguentemente basato su un campione molto esteso.

Agenzie immobiliari.

E' stata effettuata un'indagine conoscitiva presso le maggiori agenzie immobiliari che pubblicano offerte in rete WEB.

Tra i lotti posti in vendita, che risultano in quantità esigua, è stato rilevato un terreno sito in prossimità della Particella 144, in leggero declivio con n.85 piante d'ulivo ad un prezzo unitario di 2,75 €/mq.

Tale valore costituisce il riferimento di stima tenuto conto che il v.a.m, il cui ultimo listino risale al 2019, risulta di molto superiore al valore di mercato dei terreni in vendita.

Per quanto concerne il lotto n. 10 e il lotto n. 14 si applica una ulteriore riduzione del 10% per via delle caratteristiche orografiche e di esposizione del terreno, ottenendo così un valore unitario assegnato di 2,48€/mq.

Anche al lotto n.20 sarà assegnato il valore di 2,48 €/mq poiché su di esso graverà la servitù, a favore dei fabbricati individuati dalle Particelle 290, 291 e 292, tale da consentire l'accesso e la manovra sulla Particella 144.

Per quanto concerne l'area a destinazione commerciale, non essendo stati rinvenuti comparabili, è stato utilizzato il valore ai fini IMU desumibile dal sito istituzionale del Comune di Palombara Sabina.



STUDIO BENCARDINO**ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE**

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. E. 3474/2009

DETERMINAZIONE VALORE LOTTI								
LOTTO	DATI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE AGRICOLO RILEVATO - VALORE UNITARIO AI FINI IMU	VALORE	VALORE LOTTO	VALORE LOTTO ARROTONDATO
[-]	[-]	[-]	[-]	[mq]	[€/mq]	[€]	[€]	[€]
LOTTO N. 10	F 65 P 10	Zona "E" (Attività agricola)	Frutteto	27.100	2,48	67.208,00	68.512,00	69.000,00
		Zona "Bosco" (da sovrapp. EM - -Prg)	Bosco	1.630	0,8	1.304,00		
LOTTO N.14	F 65 P 635	Zona "E" (Attività agricola) Parte Zona "Bosco"	Uliveto	16.390	2,48	40.647,20	40.647,20	41.000,00
LOTTO N. 20	F 66 P 144	Parte Zona "E" (Attività agricola)	Vigneto	4.500	2,48	11.160,00	95.110,48	95.000,00
			Uliveto	26.051	2,48	64.606,48		
			Frutteto	7.800	2,48	19.344,00		
LOTTO N.24	F 66 P 255	Parte Zona "E" (Attività agricola)	Frutteto/ seminativo	17.630	2,75	48.482,50	188.615,00	189.000,00
		Parte Zona "Cm" (commerciale)	-	3.240	40,00	129.600,00		
		Parte Zona "F" (Servizi Pubblici)	-	3.830	2,75	10.532,50		

Tivoli 06.02.2023

Salvo e&o.

Arch. Raffaele Bencardino

