

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella
nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 157/2025

PARTE CREDITRICE: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Con l'Avv. Dante DE BENEDETTI
c/o

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Marco Sabino

c/o marco.sabino@pecavvocatitivoli.it

esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 157/2025	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C.	3
Titolarità	3
Individuazione degli immobili	4
Lotto unico	5
Confini.....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato conservativo.....	7
Planimetria delle unita' immobiliari allo stato attuale	7
Consistenza allo stato attuale.....	8
Dati Catastali	10
Censo, livello, usi civici.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stato di occupazione e regime patrimoniale.....	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Provenienze ultraventennali dei beni.....	14
Inquadramento urbanistico - edilizio	16
Stima	25
Lotto unico	26
Riserve e particolarità da segnalare	29

INCARICO

Con provvedimento del 28/07/2025, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC: architettocecigabriella@pec.it, Tel.: 06 95312008, Fax: 06 95312008, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c.; in data 28/07/2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica. In accordo con il Custode giudiziario effettuava un primo sopralluogo in data 14/10/2025, anche alla presenza del fotografo professionista, che tuttavia non andava a buon fine per assenza dei debitori esecutati; successivamente, in seguito all'ordine di liberazione emesso dal GE in data 11/11/2025, veniva effettuato un nuovo accesso, con ausilio delle forze dell'ordine, in data 08/01/2026 correttamente effettuato alla presenza di tutte le parti. Constatato il comportamento collaborativo degli esecutati in sede di detto sopralluogo, con provvedimento del 10/01/2026, il Giudice disponeva la sospensione dell'ordine di liberazione concedendo così agli esecutati di continuare ad abitare l'immobile fino alla vendita.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di ZAGAROLO (Rm), località Valle Martella, Via Ludwig VAN BEETHOVEN, civico 7, Piano T; trattasi di abitazione unifamiliare con giardino sita nel Comune di Zagarolo (RM), estesa al solo piano terra.

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di ZAGAROLO (Rm), Foglio: 4 - Particella: 794 - Sub: 1 e Sub: 2 graffiati (la corte e la casa); cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 49 mq, rendita € 162,68, Via L.W. BEETHOVEN, Lotto 1217, Piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è presente nel fascicolo e trattasi di Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

La relazione notarile in Atti, attesta che gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati in proprietà agli esecutati, sotto generalizzati, coniugati in regime di COMUNIONE LEGALE:

Per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE dei beni

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare-Google maps dati cartografici 2025



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico di vendita così composto:

LOTTO UNICO

Abitazione unifamiliare con giardino situata nel Comune di ZAGAROLO (Rm), in località Valle Martella, Via Ludwig VAN BEETHOVEN, civico 7, Piano T

Gli immobili sono identificati in catasto come segue:

BENI IMMOBILI - Catasto Fabbricati del Comune di ZAGAROLO (Codice:M141) provincia di Roma, Foglio: 4 - Particella: 794 - Sub: 1 e Particella: 794 - Sub: 2 graffati; cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 49 mq, rendita €162,68, Via L.W. BEETHOVEN, Lotto 1217, Piano T.

CONFINI

L'abitazione con giardino/corte di pertinenza identificata in Catasto Fabbricati del Comune di ZAGAROLO (Rm), Foglio: 4 - Particella: 794 - Sub: 1 e Sub: 2 graffati (la corte e l'abitazione) nell'insieme confinano con particelle 123, 925 (già part. 118), 1054 e 1030 (già part. 257) e con Via L.W. BEETHOVEN.

N.B. Si evidenzia che la particella catastale 794 comprende una porzione della Via L.W. BEETHOVEN fino alla mezzeria.

L'Atto di provenienza, sotto in stralcio, cita i seguenti confini:

da Via Ludwig Van Beethoven n. 7 (sette), sito nel Comune di Zagarolo (RM), località "Valle Martella", composta da:
- casa unifamiliare costituita da solo piano terra, con copertura a tetto, composta da una camera, cucina, bagno, ripostiglio e portico, con annessa area di pertinenza a corte, della superficie catastale di mq. 998 (novecentonovantotto), che le parti concordemente ed espressamente dichiarano costituire già pertinenza di quanto con il presente atto compravenduto, confinante con detta Via, proprietà distinte con le partt. 257, 118 e 123 del fog. 4, salvo altri, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune regolarmente intestata alla partita 1005296, in ditta della parte venditrice, al fog. 4, part. 794, subb. 1 e 2 graffati, Via Ludwig Van Beethoven, lotto 1217, p. T, cat. A/4, cl. 5, vani 3,5, R.C. Euro 162,68, classamento proposto e validato (D.M. 701/94), la casa e la corte, giusta scheda di costituzione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Roma il 28 gennaio 1997 al n. P00189.1/1997.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili sono situati nel Comune di ZAGAROLO (Rm), località Valle Martella, Via Ludwig VAN BEETHOVEN, civico 7; trattasi di abitazione unifamiliare costituita da un fabbricato esteso al solo piano terra con giardino.

Contesto: periferico a destinazione residenziale edificato a differenti tipologie edilizie per lo più abitativi; paesaggio collinare con infrastrutture e servizi raggiungibili con automezzi nei centri cittadini limitrofi di Zagarolo, Galliciano nel Lazio, Colonna e borgate romane.

Distribuzione: allo stato attuale il fabbricato comprende un tinello con cucina e zona pranzo, soggiorno con camino, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio/lavanderia per circa 80 mq lordi; all'esterno ampio portico di protezione dell'ingresso delle dimensioni di circa 4,00 ml x 7,50, piccolo portico laterale delle dimensioni 3,50 ml x 2,00 ml, giardino con piccola piscina (in disuso) e fabbricato a deposito di circa 20 mq; il terreno di pertinenza ha superficie di circa 580 mq utili (esclusa sede stradale ed area di sedime del fabbricato e degli spazi accessori).

Aero-illuminazione e altezze interne: gli ambienti del tinello/cucina, soggiorno, camere da letto e bagno sono aero-illuminati da finestre, il ripostiglio/lavanderia ha una piccola finestra alta. L'altezza degli ambienti interni è di 2,64 ml al controsoffitto, il tinello/cucina ha altezza variabile da 2,45 ml a 2,85 ml sottotetto.

Caratteristiche tecnologiche: il fabbricato ha pareti esterne rifinite ad intonaco tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto in materiale sintetico, canali di gronda e discendenti pluviali, le finestre sono in pvc oscurate da persiane in metallo anche con funzioni di sicurezza e alcune protette da grate metalliche; le pareti interne sono rifinite ad intonaco tinteggiato ed in parte con rivestimento decorativo tipo pietra, la pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle, rivestimento della cucina montato a mosaico, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso di sicurezza. Il portico antistante il fabbricato è realizzato in legno, il piccolo portico laterale è realizzato in muratura.

Nell'abitazione sono presenti impianto elettrico e idrico con forniture da reti comunali, impianto di smaltimento reflui di cui non è stato possibile verificare l'esito; sono presenti termosifoni in alluminio, condizionatori negli ambienti principali, camino nel soggiorno, boiler elettrico per acqua calda.



Il giardino è in parte pavimentato ed in parte mantenuto a verde, vi sono inoltre alberi ad alto fusto, il lotto è recintato con muretto in tufo protetto da copertina in travertino e soprastante grata metallica, cancello carrabile per accesso autoveicoli, citofono; illuminazione esterna.

Nel giardino è presente una piccola piscina rialzata delle dimensioni di circa 3,00 ml x 5,00 ml in muratura, ma in disuso, vi è un ulteriore manufatto in muratura ad uso deposito delle dimensioni di circa 5,00 ml x 5,40 ml ed altezza massima di 2,60 ml.

Barriere architettoniche: All'interno dell'abitazione non vi sono dislivelli, tuttavia, le superfici esterne non sono completamente pavimentate pertanto l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche facilmente rettificabili.

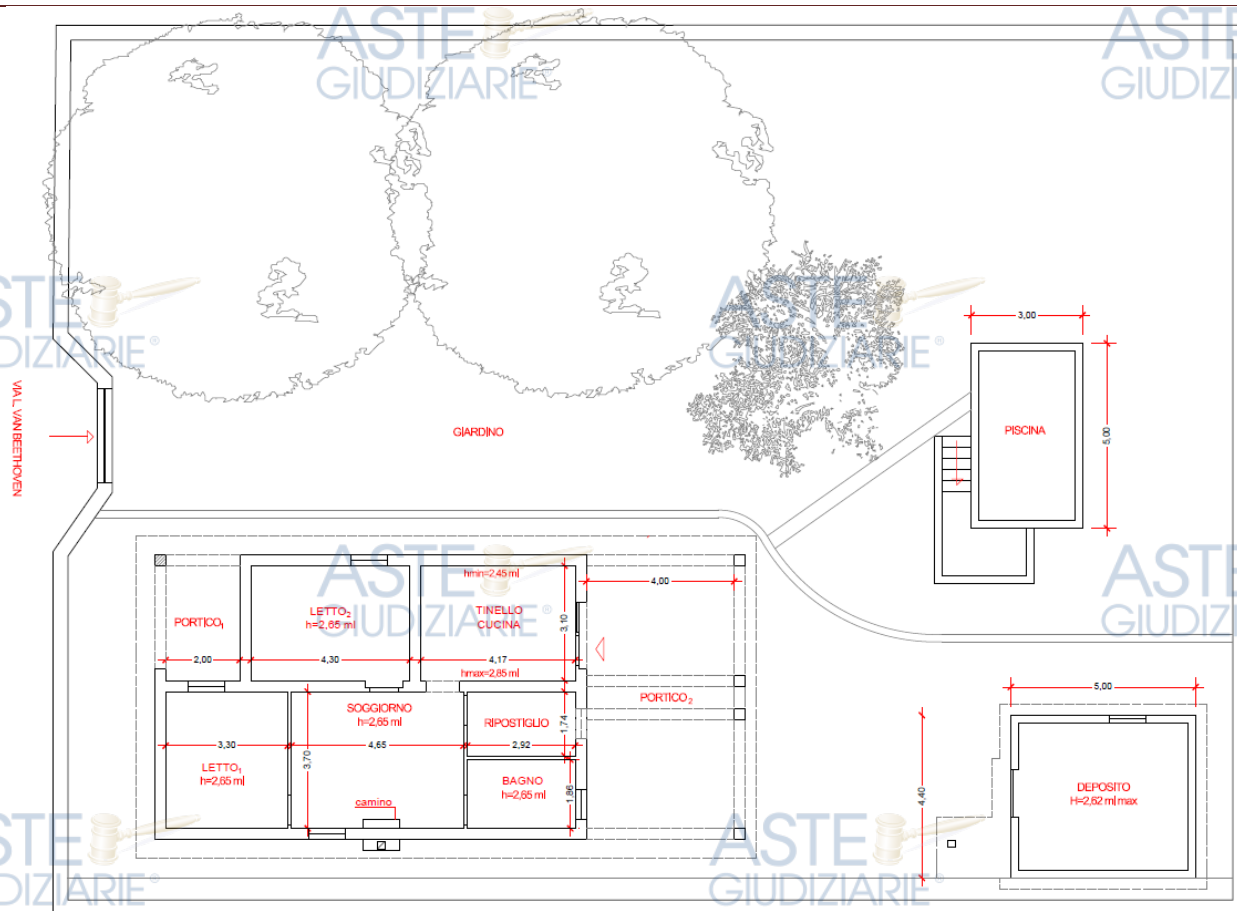
Per quanto non descritto si faccia riferimento all'allegato fotografico.

[ALLEGATO - Fotografico]

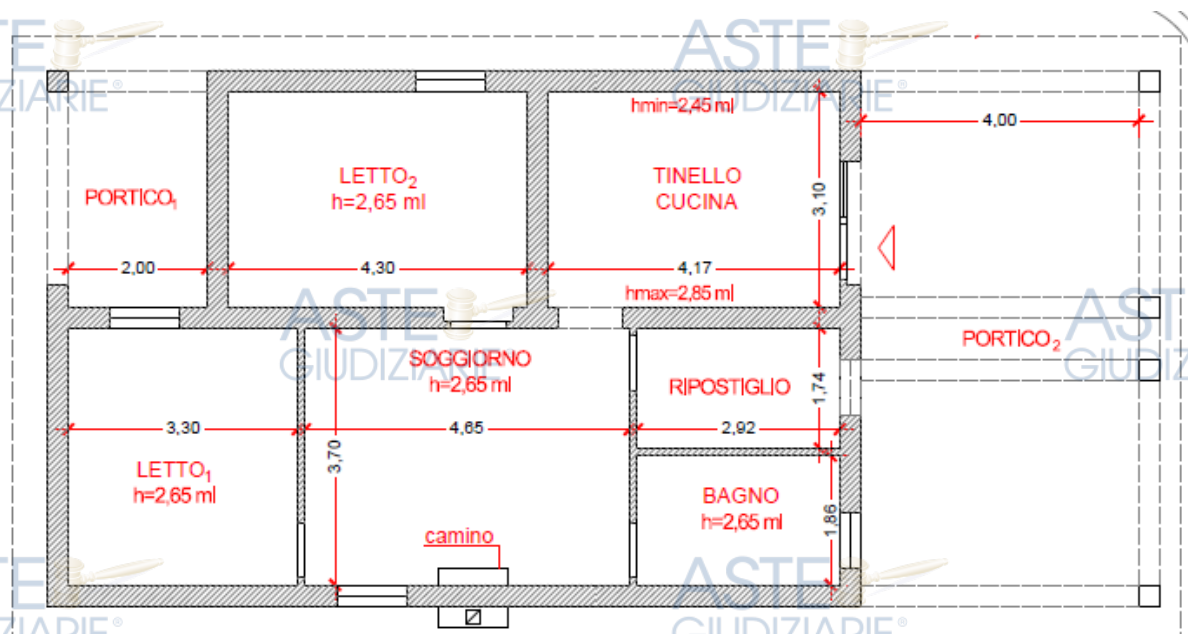
STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato ad abitazione è buono, appaiono un po' più trascurati gli spazi esterni così come la recinzione ed il manufatto a deposito. La piscina è in disuso da tempo, praticamente in abbandono, appare al momento inutilizzabile.

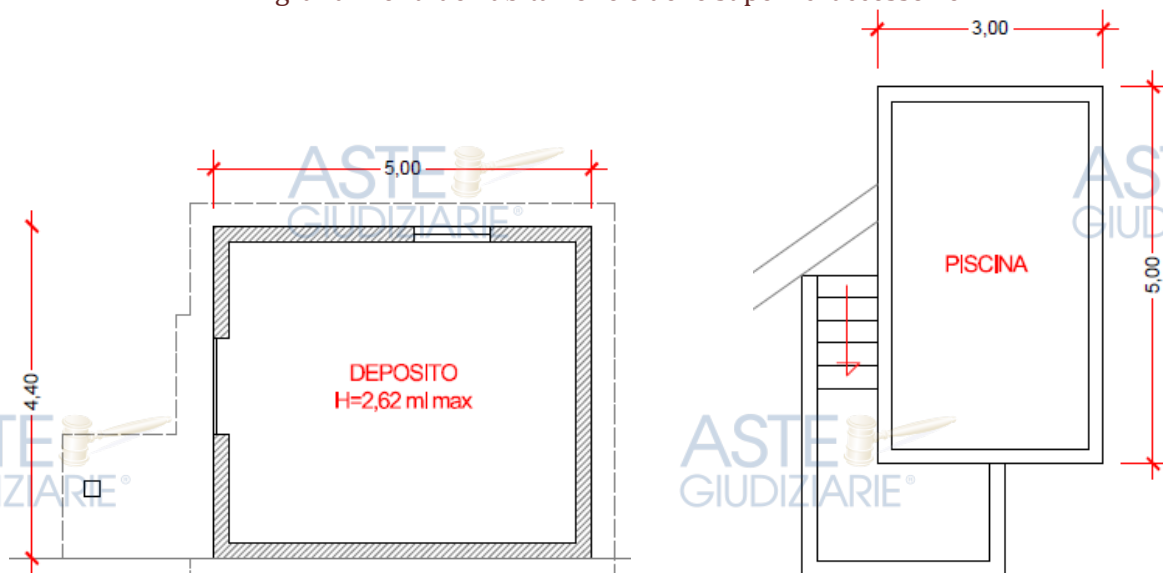
PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE



Sistemazione del lotto



Ingrandimenti dell'abitazione e delle superfici accessorie



CONSISTENZA ALLO STATO ATTUALE

Le superfici lorde convenzionali delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

e) Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uii trattata viene computata nella misura: del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a" e del 2 per cento quella eccedente.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Il tutto come nello schema che segue:

R.g. E.I. 157/2025 - Foglio 4 - Particella 794 sub 1-2 allo stato reale						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno	17,2	19,7	1	19,7	2,65 ml	T
Letto 1	12,2	15,5	1	15,5	2,65 ml	T
Letto 2	13,3	17,5	1	17,5	2,65 ml	T
Bagno	5,4	7,2	1	7,2	2,65 ml	T
Ripostiglio/lavanderia	5,0	6,85	1	6,85	2,65 ml	T
Tinello/cucina	15	15,3	1	15,3	2,85 -2,45 ml	T
Portico 1- laterale	7,6	7,8	0,15	1,17		T
Portico 2-antistante il fabbricato		33	0,3	9,9		T
Deposito esterno	18,4	22	0,25	5,5	2,62 ml max	T
Superfici a giardino (compresa piscina, esclusa la superficie su via L.V.Beethoven)	577,4	617,4	0,1-0,02	19,5		T
Totale superficie lorda abitazione:				89,9		
Totale superficie lorda accessoria:				63		
Totale superficie convenzionale:				118,2		118

Superficie convenzionale= 118 mq (arrotondata)

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di: ZAGAROLO (Codice:M141) Provincia di ROMA

BENE IMMOBILE - Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	794	1 2	A/4	5	3,5 vani	49 mq escluse aree scoperte 43 mq	162,68 €	T

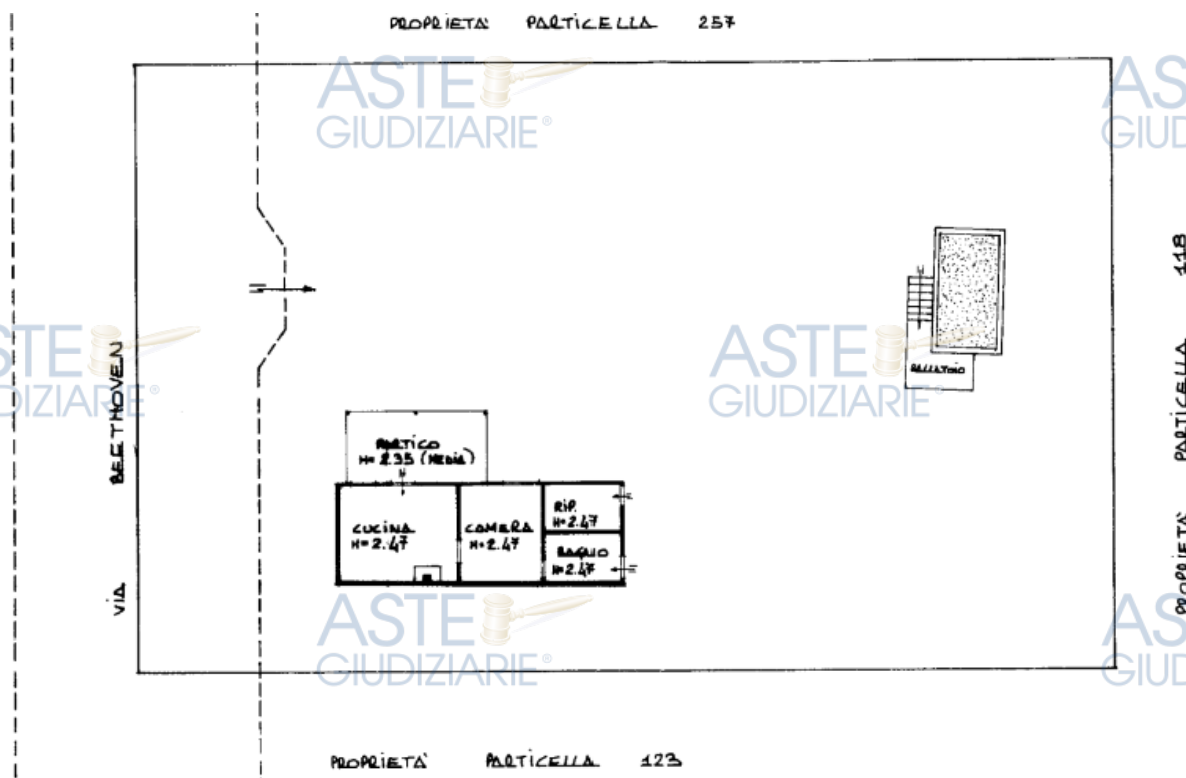
Indirizzo catastale: VIA L.W. BEETHOVEN - LOTTO 1217 Piano T

Intestatari come indicati in visura catastale:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento e nella nota di Trascrizione.

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato attuale per i seguenti ampliamenti:

modifica ed annessione di una parte della superficie a portico, ampliamenti e modifiche interne per realizzazione vano tinello con cucina, soggiorno con camino, 2 stanze da letto; bagno e ripostiglio

accessibili dall'interno anziché dall'esterno; altezze interne di 2,65 ml contro 2,47 ml riportate in planimetria. Realizzazione di un grande portico di circa 30 mq in aderenza del fabbricato; realizzazione di un manufatto ad uso deposito di circa 20 mq a confine del lotto.

L'attuale indirizzo è: Via L.W. BEETHOVEN civ. 7.

N.B. Si evidenzia che la particella catastale 794 si estende in parte sulla Via L.W. BEETHOVEN, fino alla mezzeria, pertanto, la superficie effettivamente disponibile risulta inferiore a quella indicata in catasto terreni di 998 mq.

Storia catastale

In catasto fabbricati la particella 794 sub 1 e 2 graffati risulta costituita il 28/01/1997, in atti in pari data del 28/01/1997 (n.P00189.1/1997), più precisamente, il terreno di pertinenza viene identificato con il subalterno 1, l'abitazione con il subalterno 2.

Così le unità immobiliari permangono allo stato attuale.

In catasto terreni la particella 794 di 998 mq risulta costituita con tipo mappale del 12/09/1996 in atti dal 06/03/1998 (n. 9807.1/1996) in qualità ente urbano;

- la particella 794 deriva dalla particella 120 di 1000 mq all'impianto meccanografico del 23/01/1980; nella relazione tecnica allegata alla denuncia in catasto urbano si dichiara che la superficie catastale della vecchia particella 120, pari nominalmente a 1000 mq, risulta nella realtà pari a 998 mq.

Sotto le immagini di confronto tra tipo mappale n.9807.1/1996 ed Estratto di mappa attuale



CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 22/09/2025 veniva inoltrata al protocollo del Comune di Zagarolo l'Istanza attestazione censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù comunale, demaniale, regionale o statale, e in particolare di

USI CIVICI con speciale richiesta di specificare se essi rientrano nella tipologia indicata dall'art. 3, comma 1, Legge 20/11/2017, n. 168, ovvero terre di proprietà privata sulle quali i residenti del Comune esercitano usi civici non ancora liquidati o in alternativa in altra categoria di uso civico; la stessa veniva accolta al protocollo con ricevuta n.29577 del 23/09/2025.

In data 14/01/2026 veniva inviato un sollecito di risposta non essendo pervenuto riscontro; il sollecito veniva accolto al protocollo con ricevuta n.1282 del 14/01/2026.

Non risulta ancora pervenuto alcun riscontro.

[ALLEGATO – Istanza attestazione usi civici]

Si evidenzia, tuttavia, che ai fini della corretta operatività del Piano Particolareggiato di recupero di Valle Martella ai sensi della Legge regionale n.28/1980 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 47/2007 esecutiva, in cui sono inquadrati i beni immobili in oggetto, è stata rilasciata dal Comune di Zagarolo 'Attestazione di inesistenza di gravame di uso civico' sull'intero territorio di Valle Martella oggetto del piano. Sotto in stralcio l'attestazione che si può consultare per intero in allegato.

Vista la deliberazione di C.C. n° 7 del 30/01/2002, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata, ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. n° 59/95, "L'ANALISI TERRITORIALE" con la quale sono stati individuati i terreni gravati da Usi Civici;

Dato Atto che le aree interessate dal PIANO DI RECUPERO DEL COMPENSORIO DI VALLE MARTELLA (Fogli n° 2 - 3 - 4 - 5 e 7, particelle individuate nella Tavola n° 3 - Elaborato Planimetria su mappa catastale - NON SONO SOGGETTE AD USI CIVICI;

ATTESTA

Ai sensi della Legge Regionale n° 59/95, che le aree di cui al PIANO DI RECUPERO DEL COMPENSORIO DI VALLE MARTELLA AI SENSI DELLA L.R. N° 28/80 approvato con deliberazione di C.C. n° 47 del 20/12/2007 non sono soggette ad usi civici ne figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l'esistenza di usi civici.

Li, 17 Luglio 2008.



IL CAPO AREA
Giuseppe Fontana

[ALLEGATO – Attestazione di inesistenza di gravame di uso civico]

Non risultano in atti gravami da livello o censo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono inserite in condominio, pertanto, non vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE E REGIME PATRIMONIALE

Dai certificati anagrafici, allegati alla presente, si evince che la famiglia degli esecutati risulta residente negli immobili oggetto di causa dal 29/06/2011 ad oggi.

In occasione del sopralluogo gli immobili sono stati trovati effettivamente occupati dagli esecutati.

[ALLEGATO – Certificati anagrafici]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili in oggetto veniva riscontrata con la nota che segue:

OGGETTO: Istanza di accesso per verifica esistenza contratti di locazione/affitto registrati su immobili relativi a procedura di EI – RGEI 157/2025.
facenti cano i

Gentile Architetto Gabriella Ceci,
questa Agenzia ha ricevuto l'istanza di cui in oggetto finalizzata all'accesso ai dati contenuti all'interno dell'Anagrafe Tributaria, riferita ai fabbricati siti in Zagarolo via Beethoven 7 Lotto 1217 PT foglio 4 particella 794 sub 1 e 2 graffiati.
Ebbene, trattandosi di procedimento in corso, questo Ufficio rappresenta che in data 22 giugno 2023 è stata siglata, tra l'Agenzia delle entrate e il Ministero della Giustizia, la Convenzione per l'accesso, mediante collegamento telematico, alle banche dati contenenti le informazioni rilevanti ai fini della ricerca dei beni da pignorare ai sensi dell'articolo 492-bis c.p.c. da parte degli Uffici giudiziari.
A seguito di tale accordo, l'attività, relativamente alle informazioni oggetto della Convenzione, è curata direttamente dagli Uffici Notificazioni, Esecuzioni e Protesti del Ministero della Giustizia che, mediante collegamento telematico, acquisiscono direttamente tutte le informazioni rilevanti per l'individuazione dei beni da sottoporre a esecuzione - comprese quelle relative ai rapporti intrattenuti dal debitore con istituti di credito e datori di lavoro - nonché per l'esecuzione del sequestro conservativo e per la ricostruzione dell'attivo e del passivo nell'ambito di procedure concorsuali, di procedimenti in materia di famiglia e di quelli relativi alla gestione di patrimoni altrui. La Convenzione prevede la conclusione dell'attività svolta finora dagli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate di rilascio delle informazioni contenute nell'Anagrafe tributaria, in conformità a quanto previsto dall'art. 8 che regola l'attivazione del nuovo servizio.
Il nuovo servizio è pienamente operativo negli UNEP della regione Lazio.
La invitiamo pertanto a presentare la sua istanza all'UNEP di competenza.
Cordiali saluti

Il Direttore UT Palestrina

Piero Mondelli*

*firmato digitalmente

*Firma su delega del Direttore Provinciale Vittorio Francesco Gravina

Ad esito di quanto comunicato dall'Agenzia delle entrate -UT PALESTRINA, la sottoscritta faceva istanza al Giudice di onerare il Creditore procedente di formulare l'istanza ex art. 492-bis c.p.c. all'UNEP competente e trasmettere le risultanze della ricerca alla sottoscritta.

Il Giudice autorizzava la ricerca con modalità telematiche ai sensi dell'art. 492 bis cpc, onerando a tal fine il creditore procedente. Ad oggi non è giunto l'esito.

Tuttavia, come già detto, in occasione del sopralluogo gli immobili sono stati trovati effettivamente occupati dagli esecutati con la famiglia.

[ALLEGATO -Locazione-Comunicazione Ag. Entrate-Ufficio registro]

Dall'estratto di matrimonio si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 10/07/2010, non vi sono annotazioni a margine.

[ALLEGATO- Estratto di matrimonio]

Alla data dell'acquisto 26/01/2011 l'immobile è stato acquistato in piena proprietà in regime di comunione dei beni.

[ALLEGATO- Atto di provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 23/01/2026, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 2367 Registro Generale 3676
Pubblico ufficiale LULLI MARIA GRAZIELLA Repertorio 121139/13240 del 26/01/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
2. ISCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 630 Registro Generale 3677
Pubblico ufficiale LULLI MARIA GRAZIELLA Repertorio 121140/13241 del 26/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 07/05/2025 - Registro Particolare 18616 Registro Generale 25763
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1971 del 06/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 23/01/2026]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono pervenute agli esecutati in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con **Atto di compravendita del 26/01/2011 a rogito Notaio Maria Grazia Lulli rep. 121139 racc. 13240, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 27/01/2011 al Registro generale n. 3676 e Registro particolare n. 2367**, che le hanno acquistate dal sig.

[ALLEGATI-Atto di compravendita 26/01/2011 - **Provenienza**]

Dalla certificazione notarile in atti e documentazione reperita si evince la provenienza ultraventennale come di seguito:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2011 Ad oggi	Favore:	1. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Graziella Lulli	26/01/2011	121139	13240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/01/2011	3676	2367
		Registrazione			
		Presso /	Data/	Reg. N°/	Vol. N°/
		Immobili citati nell'Atto			
		Casa unifamiliare a piano terra, con copertura a tetto, composta da: una camera, cucina, bagno, ripostiglio, portico Con annessa area di pertinenza a corte di 998 m². Comune di Zagarolo (RM), Località Valle Martella, Via Ludwig Van Beethoven, 7 identificata in catasto fabbricati al Foglio 4 Part. 497 sub 1 e 2 graffiati, categoria A/4, classe 5 Vani 3,5, Rendita catastale € 162,68, Lotto 1217, piano T.			

Dal 07/02/1997 Al 26/01/2011	Favore:	2. Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Cerini	07/02/1997	98835	12319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	21/02/1997	5746	3667
		Registrazione			
		Presso/	Data/	Reg. N°/	Vol. N°/
		Immobili citati nell'Atto Casa di abitazione costituita dal solo piano terra con copertura a tetto, composta da: una camera, cucina, bagno, ripostiglio, portico con area di pertinenza costituente corte. Comune di Zagarolo (RM), Località Valle Martella, Via Ludwig Van Beethoven,7 identificata in catasto fabbricati al Foglio 4 Part. 497 sub 1 corte e 2 casa, cat. A/4, classe 5,Vani 3,5, R.c. 315.000 £, Lotto 1217, P.T.			
		3. Atto di Compravendita			
Dal 27/06/1991 Al 07/02/1997		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	27/06/1991	131391	28249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/07/1991	32985	20975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			09/07/1991	37026	Serie1V
		Immobili citati nell'Atto Appezzamento di terreno della superficie di 1000 mq,identificato in catasto terreni del Comune di Zagarolo (RM), Foglio 4 Part 120, classe 2, redditi dominicale1400, reddito agrario 500			

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

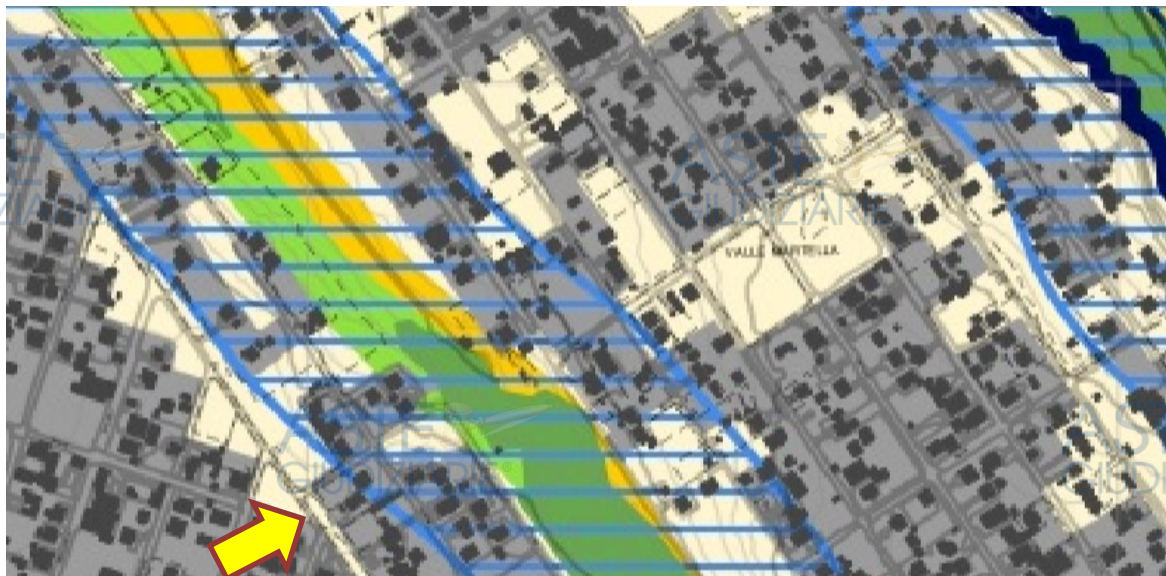
-
-
-
-

[ALLEGATI-Atto di acquisto 1997- Atto di acquisto 1991- **Provenienza**]

Inquadramento urbanistico

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2-tavola 25 del PTPR

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno delle aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani ed in parte in quello del Paesaggio Agrario di Continuità; risulta, inoltre, ricompresa in parte all'interno delle aree del Paesaggio delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

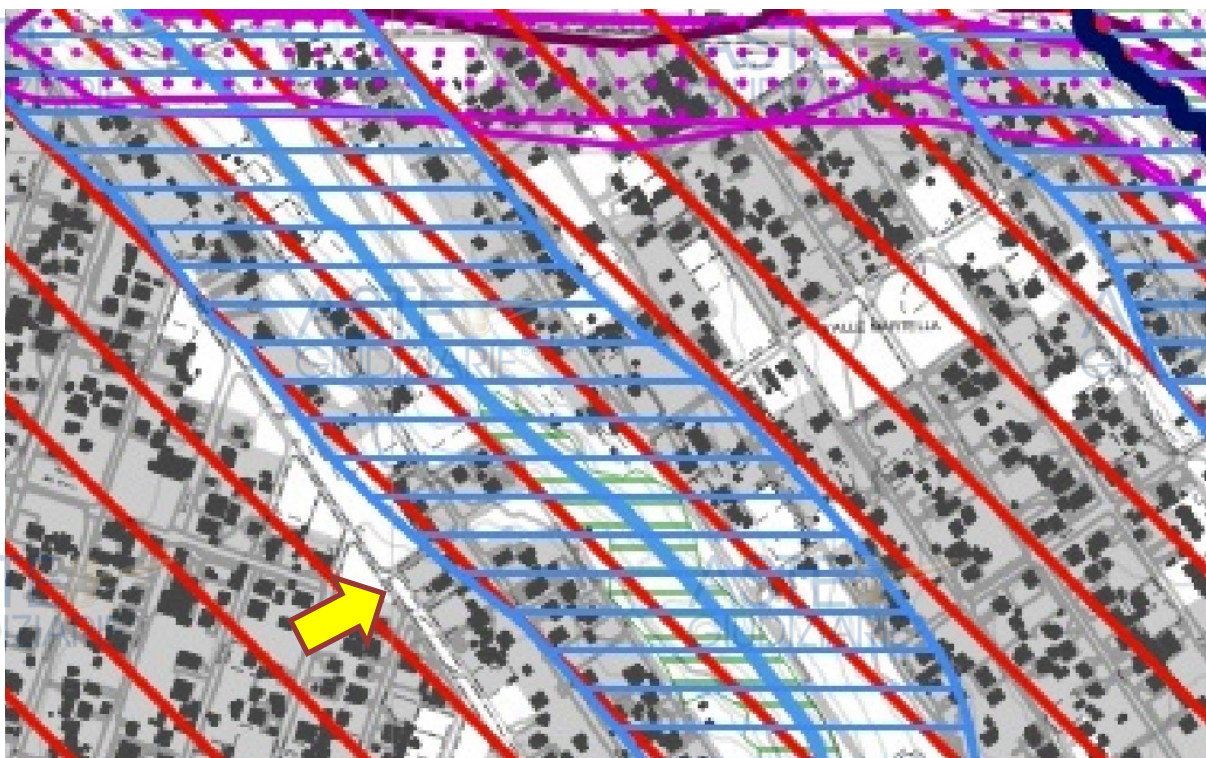
**Sistema del Paesaggio Insediativo**

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Sistema del Paesaggio Naturale

	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

-nella Tav. B: Beni paesaggistici- L'area risulta in parte assoggettata al vincolo dei beni dichiarativi paesaggistici della Via Prenestina e Colle Pallavicini ai sensi dell'art. 8 del PTPR-Beni d'insieme: Vaste località con Valori Estetico tradizionali, Bellezze Panoramiche. (art. 134 co. 1 lett. a – art. 136 D.Lgs. 42/04), ed al vincolo dei beni ricognitivi di legge di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua ai sensi dell'art. 36 del PTPR; è inoltre inquadrata tra le aree urbanizzate, come visibile nelle immagini di sotto.



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge

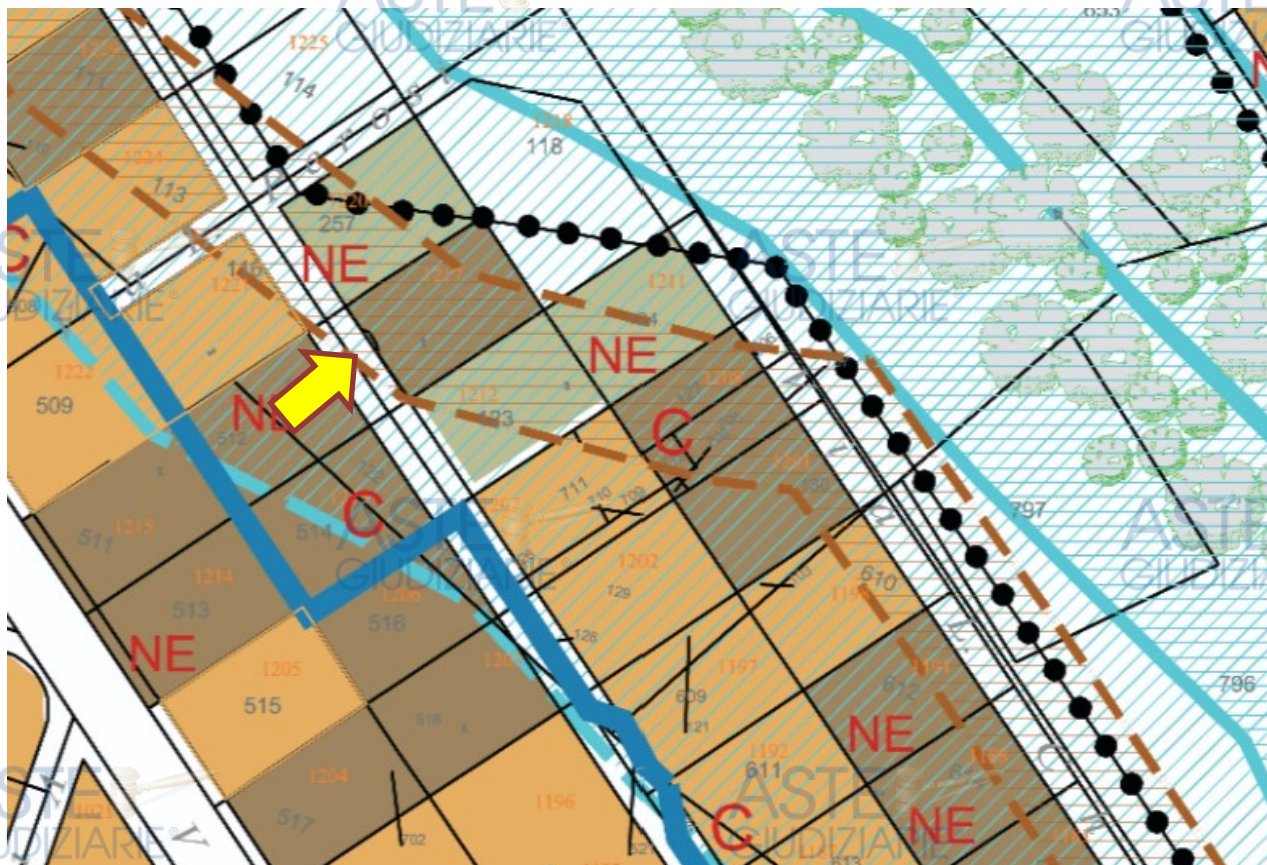
art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004

i di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA

La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 e a vincolo di protezione delle falde idriche ai fini della richiamata D.G.R. n.° 2599 del 1977. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico.

I beni sono inquadrati dal Piano Particolareggiato di recupero di Valle Martella redatto ai sensi della Legge regionale n.28/1980 approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 47/2007 esecutiva.

Ai sensi del PP l'edificazione nei lotti del Comprensorio di valle Martella viene inquadrata in sei fasce dimensionali in virtù della superficie catastale al lordo della superficie viaria; per i quali è stato elaborato l'elenco Generale dei Lotti con la precisazione dei dati tecnici di ciascun lotto e cubatura consentita.



C	Lotti di completamento		Perimetro del Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico
NE	Lotti ineditati		Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (150m)
C	Lotti a destinazione d'uso esclusivamente commerciale		Ineditabilità dai corsi d'acqua pubblici (50m)
M	Lotti a destinazione d'uso mista (commerciale/residenziale)		Antica Via Prenestina
FASCE DIMENSIONALI DI APPARTENENZA			Fascia di rispetto ineditabile per vincolo archeologico
	I° FASCIA (500-800 mq/200mc)		Fascia di rispetto del vincolo paesistico
	II° FASCIA (801-1000 mq/240mc)		Ineditabilità per presenza della linea di faglia (30m)
	III° FASCIA (1001-1300 mq/270mc)		

[ALLEGATI-Certificato destinazione urbanistica-CDU]

Come visibile nelle immagini sopra riportate, a stralcio della tavola 4 del PP, il **lotto 1217 in oggetto** corrispondente alla **Particella 794 del foglio catastale 4**, appartiene alla **II fascia dimensionale** con lotti di superficie tra gli **801 mq ed i 1000 mq**, con una cubatura massima edificabile di **240 mc**.

A seguito delle modifiche ed integrazioni approvate con delibera di C.C. n° 8 del 04/04/2008 alle NTA si è stabilito che per quanto riguarda i lotti ineditati e di completamento inclusi nella fascia tra i 50 ed i 150 ml dalle rive dei fossi Pallavicini e Passerano, l'edificabilità ammessa è pari ad un massimo di 190 mc per i lotti da 500 a 800 mq e di 230 mc per tutti gli altri lotti indipendentemente dalla appartenenza ad una delle altre fasce dimensionali".

L'area, inoltre, a seguito delle prescrizioni introdotte d'ufficio per il rilascio dei pareri regionali ed in particolare quelle apposte ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 (da parere Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 - Prot. 21428 del 19/08/2008) è stata assoggettata al 'vincolo di inedificabilità per presenza della linea di faglia' pertanto: nelle aree esposte a rischio geologico della carta dell'Idoneità Territoriale, denominate "Aree di accentuazione del rischio sismico per contatto fra formazioni diverse" il permesso a costruire potrà essere concesso solo dopo aver accertato, tramite sondaggi puntuali, l'esatta stratigrafia del terreno e la possibilità di fondare su terreni omogenei come riportato nel vigente PPR del comprensorio di Valle Martella all. art. 37 riportato sotto in stralcio.

Art. 37) Prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 (da parere Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 - Prot. 21428 del 19/08/2008)

Ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/01 e della D.G.R. 2649/99 (ex art. 13 della L. 64/74) la Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione regionale e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 - con nota prot.21428 del 19/08/2008, ha espresso il proprio parere favorevole condizionandolo al rispetto delle seguenti prescrizioni e limitazioni:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica del Dott. Geol. L. Romboli del 16 ottobre 2000 e in quella datata 14/01/2008, allegata alla richiesta, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
2. In particolare, nelle aree esposte a rischio geologico della carta dell'Idoneità Territoriale, denominate "Aree di accentuazione del rischio sismico per contatto fra formazioni diverse" il permesso a costruire potrà essere concesso solo dopo aver accertato, tramite sondaggi puntuali, l'esatta stratigrafia del terreno e la possibilità di fondare su terreni omogenei;

Pratiche edilizie

In data 01/10/2025 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo mediante piattaforma telematica così come disposto dalle autorità comunali, nella richiesta venivano specificati tutti i dati identificativi degli immobili in oggetto e si richiedeva un approfondimento di ricerca relativa ai nominativi dei precedenti proprietari, si richiedeva in particolare di visionare la 'Domanda di sanatoria del 10/10/1994 protocollo n. 16389' citata negli atti di compravendita, si richiedeva inoltre di specificare se la domanda fosse procedibile.

Si richiedeva infine di poter verificare ogni altra pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di causa.

Dell'istanza veniva rilasciata ricevuta in data 01/10/2025 alle ore 13:27, con codice identificativo univoco numero: 35242 e protocollo abbinato alla richiesta n. 2025.30681.

Non essendo pervenuta risposta in data 17/11/2025 venivano presi contatti telefonici con l'Ufficio tecnico ed inoltrata email con i dati riassuntivi della istanza; ad esito della stessa veniva inviata, per via telematica, la documentazione relativa alla 'Domanda di sanatoria del 10/10/1994 protocollo n. 16389' specificando che : *"La pratica di condono risulta essere ancora in lavorazione"*.

Non veniva evidenziata esistenza di alcuna altra pratica edilizia.

[ALLEGATO -Istanza accesso agli atti]

Dallo studio della documentazione inviata è stato possibile verificare che l'immobile è stato edificato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata l'istanza di Condono di seguito evidenziata con i documenti che si indicano:

- **Istanza di condono ai sensi della Legge n.794/1994, protocollo 16389 del 10/10/1994, progressivo n.6/A pratica 04/F** -relativa a 'Sanatoria di fabbricato uso abitazione situato in località Valle Martella, via Van Beethoven'; l'illecito è rientrante nella tipologia 1 di cui alla tabella della Legge 47/1985; la domanda è intestata al dante causa degli odierni esecutati.

Dalla istanza depositata il 10/10/1994 emerge che il fabbricato risultava ancora in corso di accatastamento al catasto urbano, che l'area era sottoposta al vincolo sismico, quello idrogeologico ed al vincolo paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1939.

Risultano pagati oneri per oblazione e oneri concessori come autoliquidati. Risulta presente la dichiarazione di ultimazione del fabbricato in ottobre 1993 ed al 31/12/1993 risultava abitabile. La domanda del 10/10/1994 è relativa ad una superficie utile di 50 mq corrispondenti a circa 150 mc di volume, priva di superficie accessoria, realizzata su di un lotto di 1000 mq; costruito con struttura portante in pannelli di c.a pre-fabbricati e muratura di tufo. Il tutto come nelle immagini sotto riportate.

LE. EDIFICATO IN OGGETTO consiste in n. UNO piani con volume pari a Mc. 150. circa e con le seguenti superfici ;

a) UTILE ABITABILE (compresi gli accessori interni alle abitazioni) S.U. = Mc. 50

b) PER SERVIZI ED ACCESSORI (esclusi gli accessori interni alle abitazioni) S.N.R. = Mc. 0,00

- che la superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera e' di Mc. 1000

- che l'opera e' destinata ad uso ABITAZIONE

con residenza IN ZAGAROLO, LOC. VALLE MARTELLA VIA L.V. BEETHOVEN (NON RU MARIA)

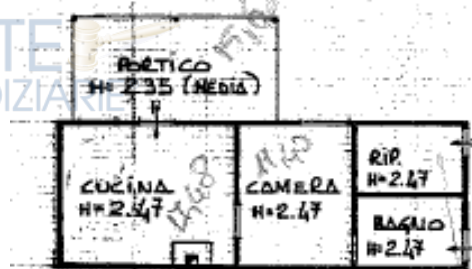
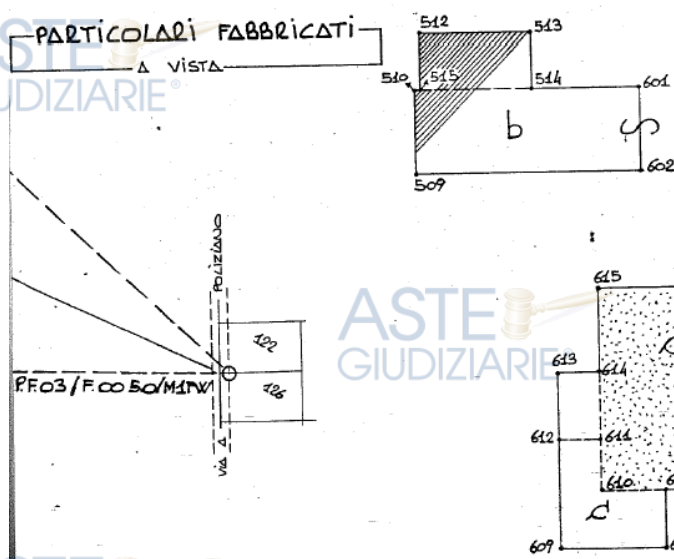
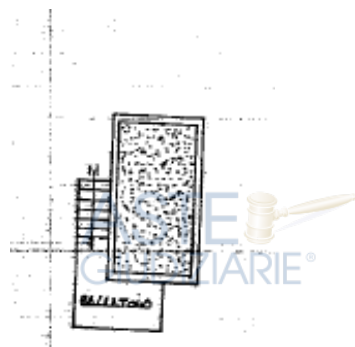
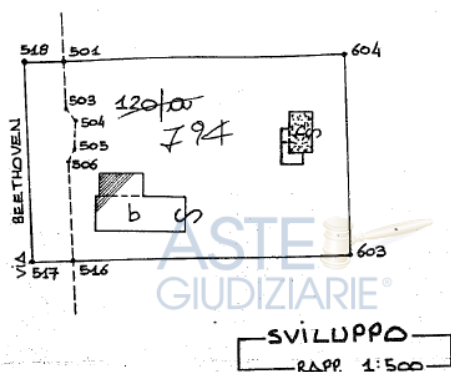
- che la struttura portante dell'opera e' in pannelli in c.a. prefabbricati e in muratura di tufo

- che il fabbricato e' dotato dei seguenti servizi ACQUA POTABILE DELLA LOTTAZIONE

L'istanza è stata riscontrata dal Comune di Zagarolo con più richieste di integrazione documentale, che l'istante ha integrato come segue:

Con protocollo n.2840 del 15/02/1997 giungeva al Comune di Zagarolo, la ricevuta di accatastamento di cui sotto si allega uno stralcio (consultabile per intero in allegato alla presente); giungeva inoltre l'istanza di autorizzazione sismica presentata al Genio civile (non vi è autorizzazione ma solo istanza), l'istanza di nulla osta paesaggistico presentata alla Regione Lazio, attestazione versamenti per oblazione saldo 1°,2°,3°,4° rata, documentazione fotografica, titolo di proprietà, domanda per autorizzazione

imbocco in fogna comunale, attestazione versamenti per oneri concessori a saldo 1°, 2° acconto 1°, 2° rata.



Con protocollo n.4856 del 15/03/1997 giungeva al Comune di Zagarolo il nuovo titolo di proprietà in quota di 1/1 all'istante (in conseguenza della vendita di 1/2 appartenente all'altro coniuge).

Con protocollo n.2037 del 28/01/2008 il Comune di Zagarolo, effettuata nuova istruttoria, comunicava l'incompletezza della pratica e richiedeva integrazione della seguente documentazione: ricevuta di pagamento di 512,44€ per indennità risarcitoria per opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincolo, elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto delle opere da sanare, relazione tecnica descrittiva con computo delle superfici abusive, certificato di idoneità sismica, attestato o autorizzazione di immissione in pubblica fognatura, parere emesso per vincolo paesistico ai sensi della legge 1497/1939, Vincolo di cui alla legge 431/1985 fosso di Gozzana, vincolo idrogeologico. Dichiarazione attestante di non rientrare nelle condizioni di cui agli art. 416 bis, 648 bis, 648 ter del C.P., dichiarazione che il terreno non abbia subito frazionamenti successivamente alla data del 17/03/1985, versamento di 300,00€ per diritti di segreteria.

Successivamente la documentazione veniva integrata come segue:

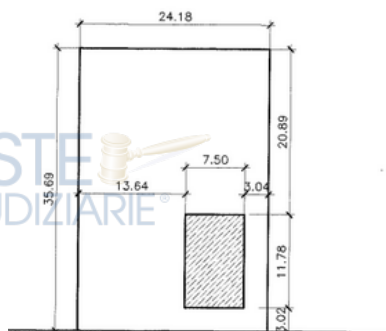
-l'autorizzazione allo scarico è stata rilasciata con n.12 prot.14029 del 23/05/2009;

- risulta consegnato con protocollo n.18770 del 08/07/2009 il rilascio del nulla osta del vincolo paesaggistico,

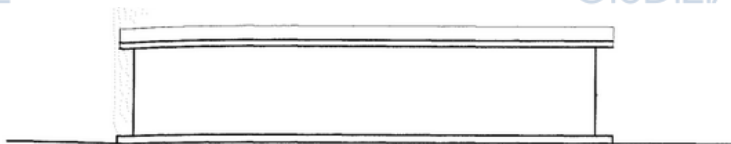
-il rilascio del nulla osta del vincolo idrico;

- in data 13/04/2010 con prot. 11668/E risulta consegnato al protocollo del Comune di Zagarolo l'elaborato grafico, e la ricevuta di pagamento di 512,44€ per indennità risarcitoria.

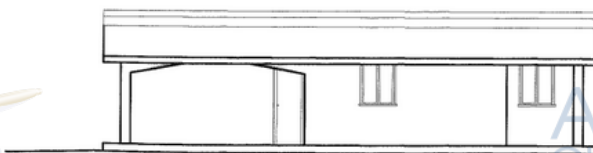
Sotto viene riportato l'elaborato grafico, relativo all'istanza di condono, in stralcio:



PLANIMETRIA 1:500



PROSPETTO POST. 1:100



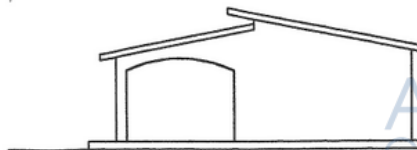
PROSPETTO FRONT. 1:100



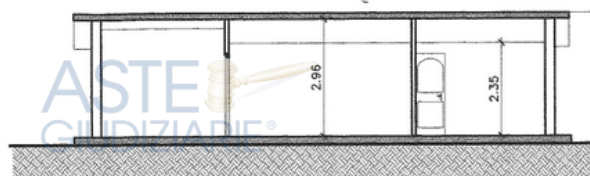
FOGLIO 4 P.LLA 794



PROSPETTO LAT.DX. 1:100



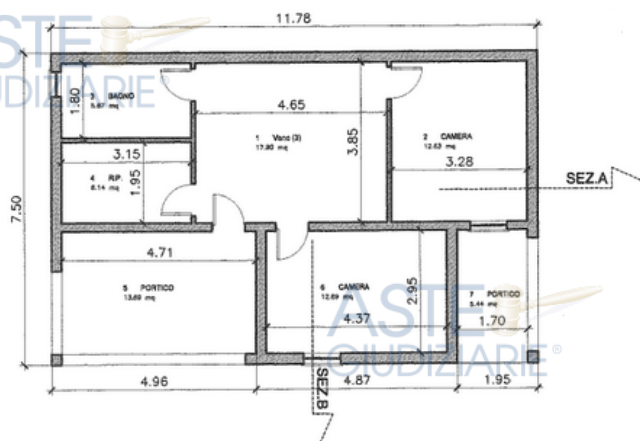
PROSPETTO LAT.SX. 1:100



SEZIONE "A..A" 1:100

ZONE	PROPRIETA' GENERALI			DATI METRICI CALCOLATI			
	NUMERO	DESTINAZIONE USO	ALTEZZA	AREA mq	PERIMETRO ml	VOLUME mc	SUP.INTONACO mq
	1	Vano (3)	2.80	17.90	17.00	50.12	47.90
	2	CAMERA	2.80	12.63	14.28	35.36	36.93
	3	BAGNO	2.80	5.67	9.90	15.88	27.72
	4	RIP.	2.80	6.14	10.20	17.19	28.56
	8	CAMERA	2.80	12.89	14.84	38.09	40.99
				55.23	66.00	154.84	164.80

ZONE	PROPRIETA' GENERALI			DATI METRICI CALCOLATI			
	NUMERO	DESTINAZIONE USO	ALTEZZA	AREA mq	PERIMETRO ml	VOLUME mc	SUP.INTONACO mq
	5	PORTICO	2.80	13.09	15.32	38.89	42.90
	7	PORTICO	2.80	5.44	9.80	15.23	27.44
				19.33	25.12	54.12	70.34



[ALLEGATO – Pratiche edilizie]

Ad oggi non risulta agli atti che l'ufficio tecnico comunale abbia emesso il relativo titolo edilizio legittimante (permesso di costruire in sanatoria), né provvedimenti di diniego.

Dalle annotazioni dell'ufficio tecnico/condono riportate sull'istruttoria della pratica del 20/08/2021 emerge una discordanza tra consistenze catastali del 1996 e della pratica paesaggistica rispetto a quelle riportate sull'elaborato grafico integrato nella pratica di condono nel 2010.

Dall'analisi della documentazione agli atti, premesso comunque che la pratica appare ancora incompleta, emerge incongruenza tra planimetrie catastali del 1996 ed elaborato grafico integrato nella pratica del condono solo nel 2010, così come già rilevato anche dall'Ufficio tecnico; nell'elaborato del 2010, infatti, compare un ampliamento di una stanza, per annessione e della superficie a portico pre-esistente, oltre a modifiche della distribuzione interna e dei prospetti.

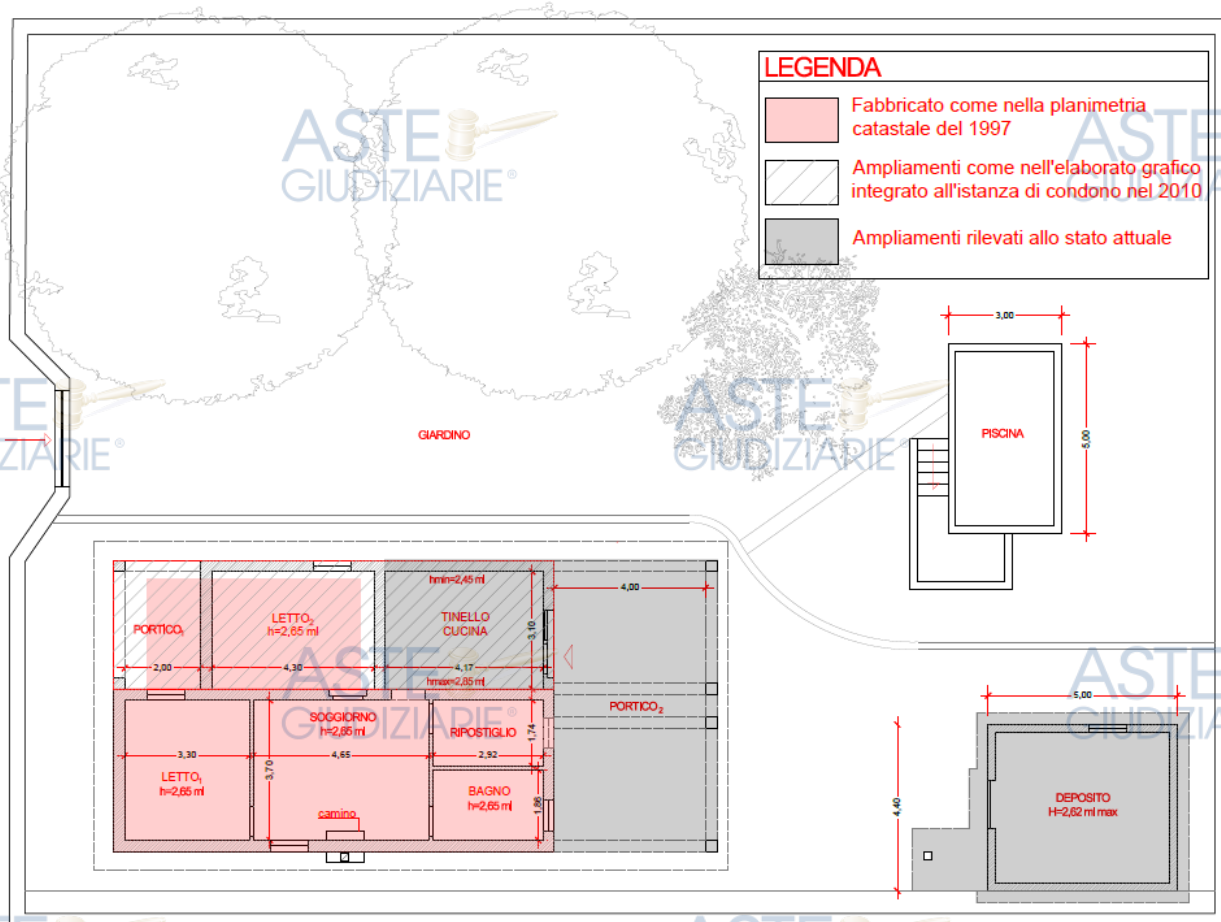
Nulla emerge in merito alla presenza della piscina e del piccolo deposito.

Lo stato attuale, come rilevato a seguito della procedura giudiziaria, riscontra, rispetto all'elaborato grafico integrato nel 2010 nella pratica di condono, un ulteriore ampliamento di circa 15 mq, e modifiche della distribuzione interna e dei prospetti per apertura di finestre. Realizzazione di un grande portico di circa 30 mq in aderenza del fabbricato. Realizzazione di un manufatto ad uso deposito di circa 20 mq a confine del lotto e una piccola piscina.

A causa degli ampliamenti e delle modifiche apportate, come sopra descritte, e degli altri volumi accessori realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, si rilevano criticità per la effettiva procedibilità della stessa.

Appare complessa la possibilità di regolarizzazione anche ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo- in quanto la cubatura attuale è superiore a quella ad oggi assentibile, gli ambienti sono in carenza dei requisiti igienico sanitari di altezza minima richiesta, ed il fabbricato è posto ad una distanza di circa 3 ml sia dai confini interni che dalla strada, quindi inferiore a quelli prescritti dalle NTA del Piano particolareggiato che richiede 5 ml dai confini di proprietà e distacchi dalla strada di lottizzazione di 7ml.

Per tutte quante le criticità e incertezze relative alla regolarizzazione edilizia sopra esposte si ritiene, ai fini estimativi, di dover considerare il solo valore dell'area edificabile detraendo i costi di demolizione di quanto attualmente costruito.



Per quanto sopra si dichiara che:

- Non è riscontrabile l'antecedenza al 01/09/1967.
- L'immobile è stato edificato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata l'istanza di Condono ai sensi della Legge n.794/1994, la documentazione è incompleta ed il relativo titolo non è stato rilasciato; sono stati apportati ampliamenti e modifiche in più fasi successive, pertanto l'istanza di condono presenta criticità per la effettiva procedibilità.
- Appare complessa la possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.
- Non vi sono certificazioni relative agli impianti.
- Non vi è certificazione energetica dell'immobile.
- Non emergono atti che indichino che gli immobili siano realizzati in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata.

Si evidenzia che fino al momento della messa in pristino le opere realizzate senza titolo edilizio, prive di autorizzazione sismica del Genio civile ed in contrasto con la normativa; devono considerarsi abusive e assoggettabili all'art. 31 del DPR 380/2001 ed il dirigente o il responsabile del competente ufficio

comunale, può ingiungere la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi ed in caso di inadempienza il bene può essere acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

Sebbene gli immobili possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento esecutivo, in quanto non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, le medesime clausole di nullità potranno operare nella successiva commerciabilità del bene.

N.B. Ai fini estimativi si valuterà il valore dell'area considerata edificabile ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Particolareggiato nei limiti della cubatura indicata per fascia di appartenenza del lotto e saranno detratti i costi della demolizione dei fabbricati presenti allo stato attuale.

Per quanto evidenziato in merito all'inquadramento urbanistico qualora a seguito della verifica geologica dovesse mantenersi confermato il vincolo di inedificabilità per presenza della linea di faglia si ritiene che l'area possa mantenere un valore residuale in quanto può concorrere alla 'Determinazione del lotto minimo e possibili coacervi fondiari come definiti ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano Particolareggiato', ovvero, in quanto al raggiungimento del lotto minimo può pervenirsi anche con il coacervo di superfici, contigue/confinanti, o anche separate da un tratto di viabilità se originariamente unitarie, purchè, in ogni caso, nella disponibilità di un unico proprietario.

Si considera, comunque un deprezzamento rispetto al valore normale dell'area edificabile per tenere in debito conto la limitazione dei vincoli apposti.

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso il criterio di stima del Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; l'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie per ottenere il più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari si è proceduto per verifica diretta delle offerte desumendone il valore medio.

Il mercato immobiliare del Comune di Zagarolo, località Valle Martella, è caratterizzato da una certa vivacità dove le proposte sono molteplici; le quotazioni immobiliari per i terreni edificabili sono piuttosto alte con proposte eterogenee per estensione dei lotti o per situazione urbanistica, le quotazioni immobiliari ottenute variano dai 36,00 €/mq ai 60,00 €/mq.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Si è preso inoltre in considerazione il 'Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale unica (Imu)' del Comune di Zagarolo riferito alla Delibera di Consiglio n° 16 del 27/04/2023 ed in particolare la relazione di stima dei valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2024 dove, a seguito dell'analisi comparativa e del metodo analitico utilizzato, si è ricavata la tabella sotto riportata con i valori venali delle diverse aree del PRG; dove per Valle Martella (inquadrata dal PRG quale zona di completamento B2.2 .a) si ha valore venale pari a 42,15 €/mq.

Zona B – Completamento, sottozone:

Zona PRG	Lotto min. mq	Indice F.F. mc/mq	Sup. Coperta	IMU 2024			
				Coeff. 1,20	VM AREA €/mq	Coeff. 0,80	Piani adottati Riduzione - 20% €/mq
B1	Satura	-	-	-	-	-	
B2.1b	2000	0,15	-		38,15		
B2.2	1000	0,15/0,30	-		40,00		
B2.2.a	-	0,15/0,30	-		42,15		

[ALLEGATO – Regolamento IMU]

LOTTO UNICO

Ai fini estimativi, per le motivazioni precedentemente evidenziate, si valuterà il valore dell'area considerata edificabile ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Particolareggiato nei limiti della cubatura indicata per fascia di appartenenza del lotto detraendo i costi della demolizione dei fabbricati presenti allo stato attuale.

Altresì concorrerà alla determinazione del valore dell'area la presenza di diversi vincoli tra i quali quello di inedificabilità per presenza della linea di faglia per il quale "il permesso a costruire, potrà essere concesso solo dopo aver accertato, tramite sondaggi puntuali, l'esatta stratigrafia del terreno e la possibilità di fondare su terreni omogenei" in caso di realizzazione di un edificio ex novo.

Si considererà in ogni caso che l'area conserva un valore relativo al potenziale edificatorio in quanto può concorrere alla 'Determinazione del lotto minimo e possibili coacervi fondiari come definiti ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano Particolareggiato', per il raggiungimento del lotto minimo.

Per tutto quanto sopra considerato e valutato si ritiene congruo un valore unitario medio tra quelli rilevati sul mercato ma non massimo pari a 45,00 €/mq per la compravendita.

Considerata inoltre che la Superficie catastale risulta essere pari a 998 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario $V_0 = 45,00\text{ €/mq} \times 998\text{ mq} = \text{€ } 44.910,00$

VALORE PER REGOLAMENTO IMU DEL COMUNE DI ZAGAROLO D.C.C. n° 16 del 27/04/2023

Valore ordinario $V_{imu} = 42,15\text{ €/mq} \times 998\text{ mq} = \text{€ } 42.065,70$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = V_0 + V_{\text{imv}}/2 = (\text{€ } 44.910,00 + \text{€ } 42.065,70)/2 = \text{€ } 43.500,00 \text{ (arrotondato)}$$

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre il costo dei lavori edili di messa in pristino mediante demolizione e/o rimozione di quanto non autorizzato, ovvero il fabbricato ed i volumi accessori, valutando opportunamente la movimentazione ed i trasporti in discarica autorizzata dei materiali di risulta come da Tariffario dei prezzi dei lavori edili della Regione Lazio; di seguito viene riportato il computo metrico dove si è valutato un volume da demolire vuoto per pieno come da voce del tariffario, si è considerato un peso delle murature e della copertura di 150 Kg/mq, mentre si è valutata la possibilità di rimozione del portico antistante il fabbricato con possibilità di recupero del legno.

DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO E DEI MANUFATTI ESTERNI DEPOSITO E PISCINA			
Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A Opere Edili			
A 3.01.1	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuota per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:	fabbricato abitazione deposito piscina	295,425 mc v.p.p. 55 mc v.p.p. 10,5 mc v.p.p.
A 3.01.1.a.	per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno		17,13€/mc 6.182,65 €
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	fabbricato abitazione deposito piscina	376,74 mq 67,12 mq 11 mq
A 3.03.5.b			13,05€/ton 890,39 €
A 4.01.1.a.	Nolo Autocarro ribaltabile da 14.000 kg		139,04€/h 834,24 €
A 3.03.7 e	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 dei trasporti. 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 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 non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs 36/2003 tab. 2, 3 e 4		32,62€/ton 2.225,63 €
SUB TOTALE			10.132,90 €

RIMOZIONE DEL PORTICO IN LEGNO				
Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A Opere Edili				
A 3.02.2.	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso		35,22 €/mq	1.162,26 €
A 3.02.4	Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso:		116,08 €/mq	380,28 €
A 3.02.4.a.	per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.			
A 3.03.7	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 3.03.7.g	Legno (EER 17 02 01) a recupero		0,52 €/kg	1.022,11 €
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.b			13,05 €/ton	25,65 €
A 4.01.1.c.	Nolo Autocarro ribaltabile da 14.000 kg		139,04 €/h	278,08 €
SUB TOTALE				2.868,38 €
TOTALE				13.001,28 €

Si ritiene infine di detrarre i costi per aggiornamento catastale, a fine lavori, stimati in 450,00€.

Per un totale di 13.450,00€

V - costi di regolarizzazione= € 43.500,00 - € 13.450,00 = € 30.050,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti nonché per oneri non espressamente considerati; allo stesso si ritiene di aggiungere un ulteriore 5% data l'incertezza della effettiva edificabilità del terreno rispetto al potenziale edificatorio indicato dai piani urbanistici come meglio evidenziato nei paragrafi precedenti.

Riduzione del valore di mercato = 15% (€ 30.050,00) = 4.507,50 €

V ridotto = € 30.050,00 - € 4.507,50 = 25.540,00 € (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 25.540,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- L'immobile è stato edificato senza titolo edilizio e successivamente è stata presentata Istanza di condono ai sensi della Legge n.794/1994, protocollo 16389 del 10/10/1994, progressivo n.6/A pratica 04/F.
- Dall'analisi della documentazione agli atti, premesso comunque che la pratica appare ancora incompleta, così come già rilevato anche dall'Ufficio tecnico, emerge incongruenza tra planimetrie catastali del 1997 ed elaborato grafico integrato nella pratica del condono solo nel 2010, nel quale compare un ampliamento di una stanza, per annessione e modifiche della superficie a portico preesistente, oltre a modifiche della distribuzione interna e dei prospetti.
- Lo stato attuale, come rilevato a seguito della procedura giudiziaria, riscontra, rispetto all'elaborato grafico integrato nel 2010 nella pratica di condono, un ulteriore ampliamento di circa 15 mq, modifiche della distribuzione interna e dei prospetti per apertura di finestre. Realizzazione di un grande portico di circa 30 mq in aderenza del fabbricato. Realizzazione di un manufatto ad uso deposito di circa 20 mq a confine del lotto e di una piccola piscina.
- Per tutte le modifiche e ampliamenti al nucleo originario eseguite nel tempo non si escludono interventi strutturali non autorizzati.
- A causa degli ampliamenti e delle modifiche apportate, come sopra descritte, e degli altri volumi accessori realizzati successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, si rilevano criticità nella effettiva procedibilità della stessa.
- La possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo per presenza di difformità urbanistiche rispetto alla normativa vigente, appare onerosa e comunque di esito incerto.
- Sante la situazione di irregolarità fino al momento della messa in pristino le opere realizzate senza titolo edilizio, prive di autorizzazione sismica del Genio civile ed in contrasto con la normativa; devono considerarsi abusive e assoggettabili all'art. 31 del DPR 380/2001 ed il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, può ingiungere la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi ed in caso di inadempienza il bene può essere acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.
- Sebbene gli immobili possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento esecutivo, in quanto non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, le medesime clausole di nullità operare sulla successiva commerciabilità del bene.
- Ai fini estimativi si è valutato il valore dell'area considerata edificabile ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Particolareggiato e sono stati detratti i costi della demolizione dei fabbricati presenti allo stato attuale.
- Tuttavia, essendo l'area è assoggettata al 'vincolo di inedificabilità per presenza della linea di faglia' pertanto: nelle aree esposte a rischio geologico della carta dell'Idoneità Territoriale, denominate

“Aree di accentuazione del rischio sismico per contatto fra formazioni diverse” il permesso a costruire potrà essere concesso solo dopo aver accertato, tramite sondaggi puntuali, l'esatta stratigrafia del terreno e la possibilità di fondare su terreni omogenei. Art. 37 punto 1 e 2 delle NTA del PPR di Valle Martella.

Qualora detta stratigrafia non consentisse l'edificabilità si ritiene che l'area possa mantenere un valore residuale in quanto può concorrere alla 'Determinazione del lotto minimo e possibili coacervi fondiari come definiti ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Piano Particolareggiato'. Data l'incertezza della effettiva edificabilità si è considerato, comunque un deprezzamento rispetto al valore normale dell'area edificabile per tenere in debito conto la limitazione dei vincoli apposti.

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.

Palestrina, li 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 157-2025_All.Anagrafici.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Atto di acquisto 1991.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Atto di acquisto 1997.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Atto di acquisto 2011-provenienza .pdf
-  RGEI 157-2025_All.Catastali.pdf
-  RGEI 157-2025_All.CDU firmato.p7m
-  RGEI 157-2025_All.CDU firmato.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Estratto matrimonio.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Fotografico professionale.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Ispez.ipotecarie.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Istanza accesso atti UTC.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Pratiche edilizie.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Quotaz.immobiliari terreni edificabili.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Regolamento IMU aree fabbricabili.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Usi Civici.pdf
-  RGEI 157-2025_All.Verifiche Locazione.pdf
-  RGEI157-2025_All.istanza attestaz. usi civici.pdf