

SEZIONE EE.II. RGE 272/2022

ASTE GIUDIZIARIE®

KNICKS SPV S.R.L.

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro

Ubicazione

Zagarolo (RM), Via Colle Prato Nuovo N.13



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15

Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 272/2022 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 247.049,20	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13.....	30

Incarico

In data 04/02/2023, il sottoscritto Ing. Bencardino Daniele, con studio in Via Pacifici, 20 - 00019 - Tivoli (RM), email ingegnere.bencardino@gmail.com, PEC da.bencardino@pec.ording.roma.it, Tel. 339 1913132, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.831394573437635, 12.807576314770916)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T (Coord. Geografiche: 41.831394573437635, 12.807576314770916)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.831394573437635, 12.807576314770916)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13 (Coord. Geografiche: 41.831394573437635, 12.807576314770916)

Descrizione**Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1**

Il bene staggito è parte di un compendio, che include un magazzino, un garage e un lotto di terreno, il tutto ubicato nella zona est del comune di Zagarolo (RM), a circa 5km dal centro cittadino e a circa 3km dalla stazione ferroviaria di Zagarolo, dalla quale è possibile raggiungere Roma con i mezzi pubblici in circa 35 minuti.

La tipologia costruttiva è quella tipica della zona, individuabile in ville unifamiliari con terreno annesso.

Il bene n.1, distinto al Foglio 48 P.IIIa 353 Sub 1 del Comune di Zagarolo, è destinato ad abitazione e si articola al piano terra e primo dell'edificio.

E' composto da salone, cucina, studio, wc e due ripostigli al piano terra, mentre al piano superiore da quattro camere, due bagni, due ripostigli, un balcone che circonda per due lati l'edificio ed un terrazzo. I due piani sono collegati da una scala interna, l'altezza interna è pari a 3 m.

Sono parte del bene, così come si evince dall'analisi delle planimetrie, tre piccoli vani con accesso dall'esterno destinati a centrale termica, wc, e ripostiglio.

L'unità abitativa è altresì circondata da una corte con presenza di alberatura di alto fusto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Il Magazzino distinto al Foglio 48 P.IIIa 353 Sub 2 del Comune di Zagarolo, è posto al piano terra del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, ed è risultato collegato all'unità abitativa, distinta al Sub 1, per mezzo di una breve rampa di scale e di un vano porta realizzato senza titolo verso il locale cucina. Lo stato di

conservazione al momento del sopralluogo era da considerare mediocre soprattutto in ragione delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo, l'altezza interna è pari a 3.90m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Il Garage con annesso ripostiglio, distinto al Foglio 48 P.Illa 353 Sub 3, è ubicato al piano interrato del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, e a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata non è stato oggetto di ispezione e rilievo metrico. Ne discende che le superfici sono state dedotte dall'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria rinvenuto presso gli archivi comunali.

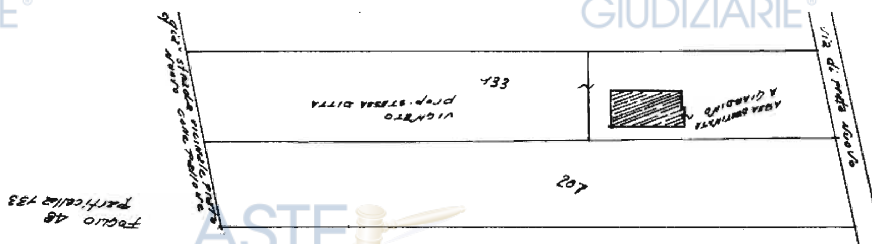
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Il terreno è distinto al Foglio 48 P.Illa 133 del Comune di Zagarolo ed è contiguo alla corte del fabbricato individuato dal Sub 1 della Particella 353, che deve essere attraversata per raggiungere il fondo. Le condizioni di conservazione sono pessime e non hanno consentito l'accesso per l'osservazione puntuale. Ne discende che per la valutazione delle superfici si è fatto riferimento agli atti catastali disponibili.



Il fabbricato è identificato all'odierna particella 353.

Al suo interno sono ubicati i Subalterni 1 (abitazione + corte) 2 (magazzino), 3 (garage).

La particella 133, ridotta rispetto all'originaria, identifica la porzione di terreno non occupata dalla p.Illa 353.

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

La documentazione inizialmente depositata è stata successivamente integrata e ne è stata verificata la completezza.

ASTE GIUDIZIARIE®

[illegible]

Confini

Dall'analisi dell'accatastamento e dell'estratto di mappa, l'abitazione, dotata di corte, confina a nord con la particella 130, ad ovest con la particella 133, a sud con la particella 373 e ad est con la Via Colle Prato Nuovo.

Il magazzino è parte del fabbricato distinto alla particella 353 e confina a nord con il Sub 1, a est con il Sub 1, a sud con distacco con la particella 373 e ad ovest est con distacco con la particella 133.



Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Il garage interrato, confina a nord con distacco con particella 130, a est con distacco con Via Colle Prato Nuovo, a sud con distacco con particella 373, a ovest con il Sub 2.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Dall'analisi dell'accatastamento del fabbricato, si evince che la configurazione della particella 133 è differente da quanto rappresentato nell'estratto di mappa e indicato nella visura catastale, poiché in essa è riportata una consistenza di 3400 mq. Infatti nell'estratto di mappa non sono raffigurati l'edificio e la sua corte, che occupano circa 1260 mq nella porzione est dell'originaria particella 133. Ne discende che attualmente l'area di terreno imputabile alla particella 133 risulta essere pari a circa 2140 mq.

In merito ai confini, si possono così identificare: a nord con la particella 130, ad ovest con Via Vigne di Prato Nuovo, a sud con le particelle 372 e 373, ad est con la particella 353 Sub 1.

Consistenza

Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1 -

Destinazione	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
[-]	[-]	[mq]	[mq]	[-]	[mq]
Abitazione	†	179,00	222,00	1	222,00
vani esterni: wc + rip + c.t.	†	8,00	12,00	0,5	6,00
Terrazzo (sup consentita da progetto)	1	42,00	45,00	0,20	9,00
Balcone scoperto (sup consentita da progetto)	1	24,00	24,00	0,25	6,00
corte 10% (superficie pari a quella principale)	0	222,00	222,00	0,1	22,20
corte 2% (sup desunta da mappa - corte 10%)	0	878,00	878,00	0,02	17,56
Totale superficie convenzionale:					282,76 mq
Incidenza condominiale:					0,00%
Superficie convenzionale complessiva:					282,76 mq

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Destinazione	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Magazzino	T	29,00 mq	38,00 mq	0,7	26,60 mq
Totale superficie convenzionale:					26,60 mq
Incidenza condominiale:					0,00
Superficie convenzionale complessiva:					26,60 mq

L'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria riporta la sezione del fabbricato da cui si evince che il magazzino ha il piano di ingresso allo stesso livello del locale cucina. Trattasi di errata rappresentazione

grafica, non essendo stato considerato il natural declivio della corte, come invece si evince dalle fotografie allegate alla domanda di sanatoria.

Tenuto conto dell'elevata altezza (3,90 m) si assegna coefficiente pari a 0,7.

Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Destinazione	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Garage	S1	94,00 mq	111,00 mq	0,40	44,00 mq
Totale superficie convenzionale:					44,00 mq
Incidenza condominiale:					0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:					44,00 mq

La superficie e l'altezza pari a 3,00 m sono state dedotte dall'analisi dell'elaborato progettuale depositato presso l'archivio comunale e allegato al permesso di costruire in sanatoria, poiché non accessibile a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata.

Tenuto conto dell'ampia superficie si attribuisce coefficiente 0,4.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2140,00 mq	2140,00 mq	1	2140,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2140,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:				2140,00 mq

La superficie indicata è quella desunta dall'analisi degli atti catastali e risulta inferiore a quella descritta in visura poiché quest'ultima fa riferimento alla configurazione rappresentata nella mappa catastale, in cui non è presente il fabbricato e la sua corte così come invece individuato sulla planimetria del bene distinto al foglio 48 P.IIa 353 Sub 1.



Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

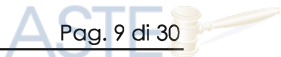
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1981	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 1.323,42 Piano T
Dal 18/02/1981 al 30/10/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 1.323,42 Piano T
Dal 30/10/2007 al 12/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 12,5 vani Superficie catastale 265 mq Rendita € 1.323,42 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'indirizzo non corrisponde a quello attuale (via Pizato Nuovo in visura, in luogo della corretta Via Colle Prato Nuovo n.13) e che l'unità immobiliare è composta, oltre che dal piano terra, anche dal piano 1.

Si precisa altresì che fino al 30/10/2007 è riportato in visura anche l'intestatario [REDACTED], a causa di errore per mancata cancellazione, poiché deceduto in data [REDACTED].

In mappa non è riportato il fabbricato.





Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/02/1981		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 29 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 91,36 Piano T
Dal 18/02/1981 al 30/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 29 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 91,36 Piano T
Dal 30/10/2007 al 12/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 29 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 91,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'indirizzo non corrisponde a quello attuale (via Pizato Nuovo in visura, in luogo della corretta Via Colle Prato Nuovo n.13). Per errore nel periodo 18/02/1981 - 30/10/2007 è riportato come intestatario il Sig. deceduto in data

.

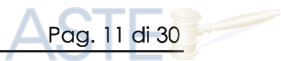




Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/02/1981	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 91 mq Superficie catastale 110 mq Rendita € 206,79 Piano S1
Dal 18/02/1981 al 30/10/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 91 mq Superficie catastale 110 mq Rendita € 206,79 Piano S1
Dal 30/10/2007 al 12/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 353, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 91 mq Superficie catastale 110 mq Rendita € 206,79 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si precisa che l'indirizzo non corrisponde a quello attuale (via Pizato Nuovo in visura, in luogo della corretta Via Colle Prato Nuovo n.13). Per errore nel periodo 18/02/1981 - 30/10/2007 è riportato come intestatario il Sig. [REDACTED] O deceduto in data [REDACTED].





Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 25/11/1985	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 133 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 10 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 34,49
Dal 25/11/1985 al 24/11/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 133 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 10 Reddito dominicale € 65,25 Reddito agrario € 34,49
Dal 24/11/1988 al 30/10/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 133 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 34 00 Reddito dominicale € 61,46 Reddito agrario € 32,49
Dal 30/10/2007 al 12/09/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 133 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 34 00 Reddito dominicale € 61,46 Reddito agrario € 32,49

La data iniziale è 23/01/1980 poiché riferita all'impianto meccanografico.

Il Sig. [REDACTED] risulta proprietario a causa dell'errore di particella riportato nell'atto notaio Brucculeri del 1972. Successivamente al 25/11/1985 data della correzione per atto notaio Giuseppe Valente, gli intestatari sono mutati in quelli corretti. Non è presente come nelle altre visure il Sig. [REDACTED] poiché già defunto nel [REDACTED].



Dati Catastali

Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	353	1		A7	3	12,5	265 mq	1323,42 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo riportato in visura non è corretto in quanto il bene è ubicato in Via Colle Prato Nuovo N.13, in luogo dell'indicato Via Pizato Nuovo e la struttura si articola su piano Terra e Primo, in luogo del solo piano terra indicato in visura.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e della planimetria catastale non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica, poiché sui luoghi sono state rinvenute opere realizzate senza titolo e per cui si prevede la riduzione in pristino. In particolare:

- al piano terra una struttura esterna intelaiata in c.a., realizzata in aderenza alla struttura principale, che interessa una superficie di circa 74 mq e che si trova in stato di conservazione pessimo;
 - al piano terra un'apertura di collegamento tra il locale cucina e il locale magazzino distinto al Sub. 2 e di una scala per la diversa quota dei piani di calpestio.
 - al piano primo una porzione di balcone, dell'estensione di circa 8mq, che consente il passaggio diretto al terrazzo.
- Inoltre, tenuto conto che il fabbricato con corte non è inserito in mappa catastale, si rende necessario procedere a tale operazione, conseguente aggiornamento della cartografia.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	353	2		C2	5	29	38 mq	91,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo indicato in visura non è corretto. Infatti in luogo dell'esatto Via Colle Prato nuovo n.13 è riportata la via Pizato nuovo.

Inoltre sui luoghi è presente un'apertura realizzata senza titolo verso il locale cucina del sub 1 e una scala di accesso a detto collegamento, indispensabile per superare il dislivello tra il piano di calpestio del magazzino e quello dell'abitazione. Si prevede la messa in pristino.

Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	353	3		C6	4	91 mq	110 mq	206,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo indicato in visura non è corretto. Infatti in luogo dell'esatto Via Colle Prato nuovo n.13 è riportata la via Pizato nuovo.

Nonostante non sia stato possibile accedere al bene, dall'esame della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria, si osserva che nella prima è rappresentata una porzione di muro che sporge dal perimetro raffigurato nel titolo edilizio per una lunghezza di circa 60 cm.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	133				Vigneto	1	00 34 00 mq	61,46 €	32,49 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Dall'analisi degli atti del catasto si evince la mancata rappresentazione del fabbricato e della corte al sub 1.

Patti

Non risultano contratti di locazione in essere.

Stato conservativo

Il fabbricato di cui l'unità staggita è parte si trova, all'esterno, in mediocri condizioni di conservazione.

Le condizioni interne, invece, al momento del sopralluogo apparivano normali meno di:

- infiltrazioni al piano primo che interessavano il bagno lato via Colle Prato Nuovo e l'adiacente vano scale, provenienti dalla copertura
- infiltrazioni al piano terra che interessavano la cucina e il magazzino ad essa adiacente, provenienti dal terrazzo sovrastante.

Le condizioni interne del garage non sono riferibili a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata.

Lo stato conservativo del terreno risultava essere pessimo, tale da impedire l'ispezione del fondo.

Dalla lettura degli atti successivamente depositata, alla data del 14.05.2025, risultava effettuata una ripulitura del fondo.



Parti Comuni

Non sono presenti parti comuni.



Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono presenti servitù, censo livello o usi civici.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'abitazione è parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da n.2 piani fuori terra oltre n.1 piano interrato.

L'edificio è circondato dalla corte e gode di esposizione sui quattro lati. Detta corte è ricoperta anche da alberi di varia natura. Il Sig. [REDACTED], figlio dell'esecutata che ha permesso l'accesso all'Esperto e al Custode, ha dichiarato a verbale che "la recinzione (che delimita anche la particella 133 - terreno - ndr) è realizzata con pali in cls e rete metallica ma parzialmente crollata".

All'edificio si accede percorrendo il vialetto che da via Colle Prato Nuovo n.13 conduce al fabbricato, ove al piano interrato è anche ubicato il garage (che verrà descritto in seguito).

Come già esposto, l'abitazione, al suo interno, versa in normale stato di conservazione tranne per le infiltrazioni al piano primo provenienti dalla copertura e al piano terra nei locali cucina-magazzino provenienti dal terrazzo.

Nel verbale di sopralluogo depositato in atti, il Sig. [REDACTED], ha dichiarato che l'edificio "non necessita di opere di urgente manutenzione. ... è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da un bombolone a gas ma non ricorda dove è posizionato così come non ricorda dove è posizionata la fossa biologica...non ci sono le certificazioni relative agli impianti: è presente impianto elettrico".

Dal certificato di idoneità statica del 18.05.2006 prot. 12089, depositato agli atti dell'archivio comunale, si rileva che "la struttura portante è costituita da murature di blocchetti di tufo dello spessore di cm.30 circa. Tale struttura poggia su fondazioni di murature di scheggioni di tufo e malta idraulica. I solai sono costituiti da pignatte di cotto e travetti di cemento armato, gettato in opera, uniti da un cordolo di cemento armato. Gli spalzi, che costituiscono i due balconi e quelli per il tetto, hanno una struttura in cemento armato, calcestruzzo e ferro tondino omogeneo."

Il terreno distinto dalla particella 133 ha destinazione agricola e in visura è indicata la coltura "vigneto". Durante il sopralluogo non sono state osservate colture ma vegetazione spontanea e alberi a medio fusto.

Stato di occupazione

Nel verbale di sopralluogo il Sig. [REDACTED], figlio dell'esecutata che ha permesso l'accesso all'Esperto e al Custode, ha dichiarato che il bene si trova nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti: [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] fa presente che attualmente la madre si trova ricoverata presso una struttura assistenziale [REDACTED], ha dichiarato a verbale di essere "residente in Zagarolo in Colle Prato Nuovo 13".

Dal certificato di residenza, la Sig.ra [REDACTED] risulta residente in via Colle Prato Nuovo n. 13 dal 14.10.2006 e il Sig. [REDACTED].

In data 19.05.2025 è stato emesso ordine di liberazione dal G.E.

Il terreno è vincolato per atto d'obbligo al fabbricato.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1972 al 18/02/1981		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Brucculeri	25/06/1972	20451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Roma3	28/07/1972	72281	50139
Dal 18/02/1981 al 30/10/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Roma 2	13/02/1984	5203	46889
Dal 30/10/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	30/10/2007	41125	24879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Roma2	02/11/2007	82398	41339

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti sopra elencati sono riferiti all'intero lotto, inizialmente identificato dalla particella 133, sul quale poi è stato edificato il fabbricato.

Dall'analisi della certificazione notarile e delle note di trascrizione risulta che con l'atto a rogito notaio Brucculeri del 1972 si trasferiva erroneamente, ai signori [REDACTED], la particella 207 del foglio 48 in luogo della particella 133 del medesimo foglio e si rendeva quindi necessario procedere alla rettifica, che avveniva mediante atto rogato dal notaio Giuseppe Valente del 25.11.1985 rep.17718 trascritto a Roma il 19.12.1985 ai nn.29778/22230.

Risulta, dunque, che i coniugi [REDACTED], sono divenuti proprietari del terreno individuato dalla particella 133 già nel 1972, e, a seguito del decesso del signor [REDACTED], i diritti da egli posseduti sono stati poi trasferiti alla coniuge e ai figli [REDACTED], i quali, unitamente alla Signora [REDACTED], trasferivano nel 2007 con atto a rogito notaio Privitera, il lotto identificato dalla particella 133 del foglio 48 ed il

fabbricato su di essa nel frattempo edificato, identificato dalla particella 353 con i subalterni 1,2 e 3, ad oggi ancora non inserito in mappa.

Lo scrivente ha analizzato, unitamente al Custode nominato, l'atto di provenienza, l'atto di pignoramento, la certificazione notarile inizialmente depositata, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie di interesse. Da tale analisi, si è ritenuto necessario richiedere l'integrazione della certificazione notarile che è stata successivamente depositata in atti, risolvendo e puntualizzando ogni passaggio.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022



Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente



Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 2 il 18/04/1988

Reg. gen. 14008 - Reg. part. 8817

A favore di Comune di Zagarolo

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: L'atto d'obbligo con il quale i Signori [REDACTED] "si

impegnano a vincolare permanentemente e irrevocabilmente l'area occorrente di mq 3.400 (metri quadrati



tremilaquattrocento) al servizio del fabbricato" è riportato nella presente sezione ma ha valenza per tutti i sub ricompresi nell'edificio realizzato e biunivocamente per il terreno di cui alla p.lla 133.

• **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Il terreno di cui alla originaria particella 133, su cui è stato eretto il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è stato oggetto di atto d'obbligo rep. 41429 fasc. 8438 del 11.04.1988 a rogito Notaio Giovanni Carlo Gamberale, trascritto a Roma 2 in data 18/04/1988 - reg. part. 8817 reg. gen. 14008, con il quale i Sig.ri [REDACTED] si sono impegnati a "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno descritto in premessa di mq 3.400 (metri tremilaquattrocento) al servizio del fabbricato, così come rilevasi dalla planimetria che, previa vidimazione qui si allega sotto la lettera "A".

Normativa urbanistica

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Zagarolo prot.1187 del 15.01.2025

Regolarità edilizia

Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Lo scarico autorizzato non avviene in pubblica fognatura ma prevede "fossa biologica tipo IMHOFF e successivo pozzo assorbente", per la quale non è stata presentata in sede di sopralluogo alcuna documentazione e non è stata riferita nemmeno l'esatta ubicazione.

L'intero fabbricato, che ricomprende i Subb 1-2-3 è stato realizzato senza titolo ed ha ottenuto il permesso di costruire in sanatoria numero 2582 del 24.07.2008 a seguito di domanda prot n.7906 del 23.03.1986, inoltrata ai sensi della L47/85.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio esistono alcune difformità.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e di quanto rappresentato nell'elaborato allegato titolo edilizio non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica poiché sui luoghi sono state rinvenute opere realizzate senza titolo e per cui si prevede la riduzione in pristino. In particolare, sono presenti:

- al piano terra una struttura intelaiata in c.a., realizzata in aderenza alla struttura principale, che interessa una superficie di circa 74 mq e che si trova in stato di conservazione pessimo;
- al piano terra un'apertura di collegamento tra il locale cucina e il locale magazzino distinto al Sub. 2.
- al piano primo una porzione di terrazzo, dell'estensione di circa 8mq, che consente anche il passaggio diretto al balcone.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Dall'analisi dello stato dei luoghi e di quanto rappresentato nell'elaborato allegato titolo edilizio non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica poiché sui luoghi è stata rinvenuta un'apertura di collegamento con il locale cucina del bene distinto al Sub. 1 e una scala di accesso a detto collegamento, indispensabile per superare il dislivello tra il piano di calpestio del magazzino e quello dell'abitazione.

Tenuto conto che per tali modifiche non vi è titolo autorizzativo, si prevede la riduzione in pristino.

Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Non è stato possibile accedere al locale garage a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipato, per cui non è possibile esprimersi su tale aspetto.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima / Formazione lotti

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

Il bene staggito è parte di un compendio, che include un magazzino, un garage e un lotto di terreno, il tutto ubicato nella zona est del comune di Zagarolo (RM), a circa 5km dal centro cittadino e a circa 3km dalla stazione ferroviaria di Zagarolo, dalla quale è possibile raggiungere Roma con i mezzi pubblici in circa 35 minuti. La tipologia costruttiva è quella tipica della zona, individuabile in ville unifamiliari con terreno annesso. Il bene n.1, distinto al Foglio 48 P.IIa 353 Sub 1 del Comune di Zagarolo, è destinato ad abitazione e si articola al piano terra e primo dell'edificio. E' composto da salone, cucina, studio, wc e due ripostigli al piano terra, mentre al piano superiore da quattro camere, due bagni, due ripostigli, un balcone che circonda per due lati l'edificio ed un terrazzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Sono parte del bene, così come si evince dall'analisi delle planimetrie, tre piccoli vani con accesso dall'esterno destinati a centrale termica, wc, e ripostiglio. L'unità abitativa è altresì circondata da una corte con presenza di alberatura di alto fusto. Sono presenti opere realizzate senza autorizzazione da ridurre in pristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 226.208,00

Tenuto conto dell'attuale stato del mercato, e delle offerte presenti nelle principali agenzie, anche disponibili in rete, si è osservato che il prezzo richiesto risulta inferiore a quello prospettato dai listini OMI-TECNOBORSA. Il valore unitario pari a 800€/mq è stato applicato alle superfici già omogeneizzate dei tre subalterni/beni.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Il Magazzino distinto al Foglio 48 P.IIa 353 Sub 2 del Comune di Zagarolo, è posto al piano terra del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, ed è risultato collegato all'unità abitativa, distinta al Sub 1, per mezzo di una breve rampa di scale e di un vano porta realizzato senza titolo verso il locale cucina. Lo stato di conservazione al momento del sopralluogo era da considerare mediocre soprattutto in ragione delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo. Sono presenti opere realizzate senza autorizzazione da ridurre in pristino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 21.280,00



• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Il Garage con annesso ripostiglio, è ubicato al piano interrato del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, e a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata non è stato oggetto di ispezione e rilievo metrico. Ne discende che le superfici sono state dedotte dall'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria rinvenuto presso gli archivi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.200,00



• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Il terreno è distinto al foglio 48 P.IIIa 133 del Comune di Zagarolo ed è contiguo alla corte del fabbricato individuato dal Sub 1 della Particella 353, che deve essere attraversata per raggiungere il fondo. Successivamente alla data del 14.05.2025, risultava effettuata una ripulitura del terreno. Le condizioni di conservazione sono pessime e non hanno consentito l'accesso per l'osservazione puntuale. Ne discende che per la valutazione delle superfici si è fatto riferimento agli atti catastali disponibili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 133, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 10.700,00

Il terreno, vincolato per atto d'obbligo al fabbricato, è caratterizzato in visura catastale dalla "Qualità" vigneto. Il V.A.M. ultimo disponibile offre una valutazione di 34.000 €/ha e dunque 3,4 €/mq. Tenuto conto che non vi è alcuna coltura in atto ma che il terreno si presta ad essere estensione della corte della villa staggit, si ritiene equo attribuire un valore di 5 €/mq. L'estensione della particella 133, utilizzata ai fini della presente stima, è relativa alla porzione non ricompresa nella corte della particella 353 Sub 1, così per come è rappresentata nella planimetria catastale associata all'unità immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[-]	[mq]	[€/mq]	[€]	[%]	[€]
Bene N° 1 - Villa Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1	282,76	800,00	226.208,00	100,00	226.208,00
Bene N° 2 - Magazzino Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T	26,60	800,00	21.280,00	100,00	21.280,00
Bene N° 3 - Garage Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1	44,00	800,00	35.200,00	100,00	35.200,00
Bene N° 4 - Terreno Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13	2140,00	5,00	10.700,00	100,00	10.700,00
Valore di stima:					293.388,00

Valore di stima: € 293.388,00





Tipologia deprezzamento	Valore	
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Riduzione in pristino opere non autorizzate – verifica fossa imhoff	15000,00	€
Aggiornamento Castale - inserimento in mappa fabbricato - Variazione per toponomastica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 247.049,20

Si rimanda al corpo dell'elaborato per la descrizione dettagliata.



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

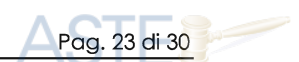
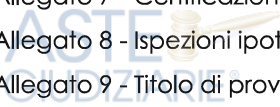
Tivoli, li 02/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bencardino Daniele



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Vista aerea
- Allegato 2 - Estratto di mappa
- Allegato 3 - Visure catastali
- Allegato 4 - Planimetrie catastali
- Allegato 5 - Schemi planimetrici
- Allegato 6 - Documentazione fotografica di sopralluogo
- Allegato 7 - Certificazione notarile aggiornata
- Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 9 - Titolo di provenienza
- Allegato 10 - Documentazione ufficio tecnico
- Allegato 11 - Documentazione ufficio anagrafe



Lotto 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

Il bene staggito è parte di un compendio, che include un magazzino, un garage e un lotto di terreno, il tutto ubicato nella zona est del comune di Zagarolo (RM), a circa 5km dal centro cittadino e a circa 3km dalla stazione ferroviaria di Zagarolo, dalla quale è possibile raggiungere Roma con i mezzi pubblici in circa 35 minuti. La tipologia costruttiva è quella tipica della zona, individuabile in ville unifamiliari con terreno annesso. Il bene n.1, distinto al Foglio 48 P.IIIa 353 Sub 1 del Comune di Zagarolo, è destinato ad abitazione e si articola al piano terra e primo dell'edificio. E' composto da salone, cucina, studio, wc e due ripostigli al piano terra, mentre al piano superiore da quattro camere, due bagni, due ripostigli, un balcone che circonda per due lati l'edificio ed un terrazzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Sono parte del bene, così come si evince dall'analisi delle planimetrie, tre piccoli vani con accesso dall'esterno destinati a centrale termica, wc, e ripostiglio. L'unità abitativa è altresì circondata da una corte con presenza di alberatura di alto fusto. Le condizioni di conservazione sono mediocri all'esterno e normali all'interno, a meno delle infiltrazioni al primo piano provenienti dalla copertura e al piano terra dal terrazzo. Non è presente agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Zagarolo prot.1187 del 15.01.2025

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Il Magazzino distinto al Foglio 48 P.IIIa 353 Sub 2 del Comune di Zagarolo, è posto al piano terra del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, ed è risultato collegato all'unità abitativa, distinta al Sub 1, per mezzo di una breve rampa di scale e di un vano porta realizzato senza titolo verso il locale cucina. Lo stato di conservazione al momento del sopralluogo era da considerare mediocre soprattutto in ragione delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo. Non è presente agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Zagarolo prot.1187 del 15.01.2025

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Il Garage con annesso ripostiglio, è ubicato al piano interrato del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, e a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata non è stato oggetto di ispezione e rilievo metrico, per cui nulla si può dire sullo stato di conservazione. Ne discende che le superfici sono state dedotte dall'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria rinvenuto presso gli archivi comunali. Non è presente agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Zagarolo prot.1187 del 15.01.2025

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Il terreno è distinto al foglio 48 P.IIIa 133 del Comune di Zagarolo ed è contiguo alla corte del fabbricato individuato dal Sub 1 della Particella 353, che deve essere attraversata per raggiungere il fondo. Le condizioni di conservazione sono pessime e non hanno consentito l'accesso per l'osservazione puntuale. Ne discende che per la valutazione delle superfici si è fatto riferimento agli atti catastali disponibili. Alla data del 14.05.2025, risultava effettuata una ripulitura del fondo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 133, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Zagarolo prot.1187 del 15.01.2025

Prezzo base d'asta: € 247.049,20

Schema riassuntivo
Esecuzione Immobiliare 272/2022 del R.G.E.

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 247.049,20

Bene N° 1 - Villa

Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	282,76 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui l'unità staggita è parte si trova, all'esterno, in mediocri condizioni di conservazione. Le condizioni interne, invece, al momento del sopralluogo apparivano normali, a meno delle infiltrazioni al primo piano provenienti dalla copertura e al piano terra dal terrazzo.		
Descrizione:	Il bene staggito è parte di un compendio, che include un magazzino, un garage e un lotto di terreno, il tutto ubicato nella zona est del comune di Zagarolo (RM), a circa 5km dal centro cittadino e a circa 3km dalla stazione ferroviaria di Zagarolo, dalla quale è possibile raggiungere Roma con i mezzi pubblici in circa 35 minuti. La tipologia costruttiva è quella tipica della zona, individuabile in ville unifamiliari con terreno annesso. Il bene n.1, distinto al Foglio 48 P.IIa 353 Sub 1 del Comune di Zagarolo, è destinato ad abitazione e si articola al piano terra e primo dell'edificio. E' composto da salone, cucina, studio, wc e due ripostigli al piano terra, mentre al piano superiore da quattro camere, due bagni, due ripostigli, un balcone che circonda per due lati l'edificio ed un terrazzo. I due piani sono collegati da una scala interna. Sono parte del bene, così come si evince dall'analisi delle planimetrie, tre piccoli vani con accesso dall'esterno destinati a centrale termica, wc, e ripostiglio. L'unità abitativa è altresì circondata da una corte con presenza di alberatura di alto fusto. Non è presente agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel verbale di sopralluogo il Sig. [REDACTED], figlio dell'esecutata che ha permesso l'accesso all'Esperto e al Custode, ha dichiarato che il bene si trova nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fa presente che attualmente la madre si trova ricoverata presso una struttura assistenziale [REDACTED], ha dichiarato al verbale di essere "residente in Zagarolo in Colle Prato Nuovo 13". Dal certificato di residenza, la Sig.ra [REDACTED] risulta residente in via Colle Prato Nuovo n. 13 dal 14.10.2006 e il Sig. [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] . In data 19.05.2025 è stato emesso ordine di liberazione dal G.E.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	26,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui l'unità staggita è parte si trova, all'esterno, in mediocri condizioni di conservazione. Le condizioni interne, invece, al momento del sopralluogo apparivano normali.		
Descrizione:	Il Magazzino distinto al Foglio 48 P.III 353 Sub 2 del Comune di Zagarolo, è posto al piano terra del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, ed è risultato collegato all'unità abitativa, distinta al Sub 1, per mezzo di una breve rampa di scale e di un vano porta realizzato senza titolo verso il locale cucina. Lo stato di conservazione al momento del sopralluogo era da considerare mediocre soprattutto in ragione delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo. Non è presente agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per il magazzino si rileva il medesimo stato di occupazione del bene n.1. In data 19.05.2025 è stato emesso ordine di liberazione dal G.E.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui l'unità staggita è parte si trova, all'esterno, in mediocri condizioni di conservazione. Le condizioni interne, invece, al momento del sopralluogo non sono riferibili a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata.		
Descrizione:	Il Garage con annesso ripostiglio, è ubicato al piano interrato del fabbricato meglio rappresentato nella descrizione del bene n.1, e a causa dell'ingente quantità di materiale in esso stipata non è stato oggetto di ispezione e rilievo metrico. Ne discende che nulla si può dire sullo stato di conservazione e che le superfici sono state dedotte dall'elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria rinvenuto presso gli archivi comunali. Non è presente agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per il magazzino si rileva il medesimo stato di occupazione del bene n.1. In data 19.05.2025 è stato emesso ordine di liberazione dal G.E.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 133, Qualità Vigneto	Superficie	2140,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo al momento del sopralluogo risultava essere pessimo, tale da impedire l'ispezione del fondo. Dalla lettura degli atti seguenti, alla data del 14.05.2025, risultava effettuata una ripulitura del terreno.		
Descrizione:	Il terreno è distinto al foglio 48 P.III 133 del Comune di Zagarolo ed è contiguo alla corte del fabbricato individuato dal Sub 1 della Particella 353, che deve essere attraversata per raggiungere il fondo. Le condizioni di conservazione sono pessime e non hanno consentito l'accesso per l'osservazione puntuale. Ne discende che per la valutazione delle superfici si è fatto riferimento agli atti catastali disponibili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è parte del compendio subastato e vincolato per atto d'obbligo al fabbricato. Per il terreno si rileva il medesimo stato di occupazione del bene n.1. In data 19.05.2025 è stato emesso ordine di liberazione dal G.E.		



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



Bene N° 1 - Villa ubicata a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

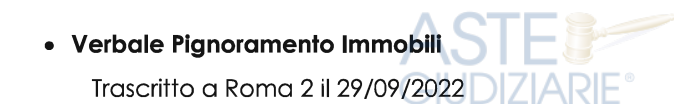
- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente





Bene N° 3 - Garage ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13, piano S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Formalità a carico dell'acquirente



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Zagarolo (RM) - Via Colle Prato Nuovo N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 02/11/2007

Reg. gen. 82399 - Reg. part. 24875

Importo: € 150.000,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente



- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/09/2022

Reg. gen. 54058 - Reg. part. 38732

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

