

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto inviata alle Parti ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice fiscale: 09339391006

Via Altiero Spinelli N° 30

00162 - Roma (RM)

contro

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, edificio Unico, Piano Terra e Primo Sottotetto.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	16
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.200,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39



In data 07/01/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), con E-mail: antonello.amicone@gmail.com ed E-mail PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, ricompresi in un LOTTO UNICO, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, edificio Unico, piano Terra e Primo Sottotetto (Coord. Geografiche: *Latitudine 41.8158763 Longitudine 12.78100405*).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra (Coord. Geografiche: *Latitudine 41.8158999 Longitudine 12.7808326*).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra (Coord. Geografiche: *Latitudine 41.81587348997154 Longitudine 12.780518084764482*).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra (Coord. Geografiche: *Latitudine 41.815818516703345 Longitudine 12.780296802520754*).

ASTE
GIUDIZIARIE
DESCRIZIONE

DESCRIZIONE DEI QUATTRO CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di San Cesareo (Rm) avente destinazione urbanistica prevalentemente agricola (*ZONA E1, Produttiva Agricola*), caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata, composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzate lungo i due lati che delimitano l'asse stradale denominato Via del Sambuco, percorso che definisce la viabilità della Località Campo Gillaro; area situata a SUD/OVEST rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 3,00 Km.

La zona è raggiungibile dal casello autostradale posto in prossimità della zona industriale, direttamente collegato alla Via Casilina. Il territorio Comunale si trova a 312,00 metri di altezza sul livello del mare ed ha un'estensione di circa 24,00 km²; per posizione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si trova in posizione SUD/EST rispetto alla città di Roma dalla quale dista circa 45,00 km. I cespiti della presente relazione riguardano un'abitazione di tipo economico e tre particelle di terreno che si estendono per complessivi 1.374,00 mq, in aderenza al manufatto per tre lati, senza però essere direttamente collegate con la strada di accesso, se non mediante l'attraversamento della strada poderale ricavata all'interno di due particelle le N° 332 e 1052, intestate a soggetti terzi e non oggetto del pignoramento immobiliare. L'interposizione di dette p.lle, poste tra i beni in oggetto e la strada di accesso, pone tutti gli immobili, del LOTTO UNICO, in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Per caratteristiche tipologiche e per conformazione, i quattro beni, si discostano dalle attuali categorie catastali assegnate (*abitazione e terreni*), in quanto risultano, nel loro insieme, più assimilabili ad un'abitazione in villini disposta lungo due piani tra loro sovrapposti (*Terra e Primo sottotetto*) e provvista di terreno circostante di natura pertinenziale. I livelli del corpo di fabbrica risultano tra loro comunicanti mediante scala interna e sormontati da un tetto a doppia falda inclinata che funge da copertura. Esternamente le N° 3 particelle di terreno risultano tra loro interconnesse e poste in continuità; si presentano come un giardino privato, provvisto: di recinzioni perimetrali, di un cancello di ingresso, di aree di sosta e di manovra per le autovetture; all'interno di detta superficie si rileva inoltre la presenza di un portico adiacente al manufatto principale che si sviluppa lungo due dei quattro lati che lo compongono, oltre ad un piccolo "capanno" in legno di circa 9,00 mq; entrambi realizzati senza idoneo titolo. Si rilevano inoltre difformità tecniche, urbanistiche e catastali. Il fabbricato non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

DATI COMUNE DI SAN CESAREO (EX COMUNE CENSUARIO DI ZAGAROLO - PROVINCIA DI ROMA)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 64, Particelle 330, 729, 977 e 1019; Individuate in zona OMI: E1/Suburbana /SUBURBANA, Valori OMI 2024/2; Città: San Cesareo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00030, Nazione: Italia, Codice catastale: M295, Codice Istat: 058119, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 312 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 19084; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 13.806 (2011), Popolazione residente: 15.746 (2019). Coordinate Geografiche fabbricato: Latitudine 41.8158763 Longitudine 12.78100405.

SOPRALLUOGO

Il giorno 21/02/2024 alle ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato PENNA Fabrizio ed alla presenza dell'occupante (*uno dei due debitori esecutati*) è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA E PRIMO SOTTOTETTO

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO.

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 3, vani 6, Sup. Cat. 140,00 m² escluse aree scoperte 137,00 m², Rendita 204,52 €) Comune di San Cesareo (Rm), Loc. Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, PT e P1 Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 140,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 137,00 m²*) in 6 vani "catastali" che si sviluppano lungo il Piano Terra ed il Piano Primo Sottotetto, impropriamente comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna in muratura, alloggiata nel vano realizzato nel solaio intermedio della struttura e precisamente nell'ambiente destinato a soggiorno.

L'unità è provvista di un ingresso coperto posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in aderenza al BENE N° 2 (*terreno adibito a corte*), chiuso ed annesso alla superficie dell'abitazione a causa dall'arretramento del portone d'ingresso. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari (*elementi divisorii*) che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti:

AL PIANO TERRA ad: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, camera e soggiorno provvisto di camino, oltre la scala di collegamento con il piano superiore (*l'altezza di detto livello è pari a 2,70 ml*).

AL PIANO PRIMO a: disimpegno, tre locali (*due dei quali adibiti a camere da letto*) ed un lavatoio (*bagno*) oltre la scala di collegamento con il piano inferiore ed il terrazzo posto allo stesso livello; si rileva un'altezza variabile (*min 2,10 ml e max 2,70 ml*). L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno e bagni*) nella parte laterale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (*le camere ed il soggiorno*), provvisti di affacci e vani murari. Il tutto è sormontato da una copertura a doppia falda inclinata.

Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno da persiane. Il manufatto non è di recente ristrutturazione e non necessita di interventi di manutenzione di carattere straordinario. La conformazione planivolumetrica del cespite differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale presente nell'archivio informatizzato. Si evidenzia la presenza di umidità nel soffitto in corrispondenza della vasca di scarico del bagno nel piano terra. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali

riguardanti il fabbricato, da regolarizzare.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni ed un camino al piano terra. L'impianto idrico: esistente.

L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna.

L'impianto del gas: esistente.

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 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

IL BENE N° 2 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 330 (Sup. 705,00 m²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie esterna che circonda il fabbricato (BENE N° 1) lungo tre dei suoi quattro lati, contraddistinta dalla particella 330, ha una superficie pari a circa 705,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a terrazzi, a portico, ad aree di manovra ed a percorsi pedonali interconnessi tra loro ed a servizio l'abitazione.

Il perimetro, che ne delimita l'estensione per tre lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre il restante lato confina con l'immobile denominato BENE N° 3. All'interno della suddetta particella sono inoltre presenti un "capanno in legno" ed il portico posto in aderenza al manufatto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

IL BENE N° 3 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 977 (Sup. 179,00 m²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. Trattasi della superficie posta tra i BENI N° 2 e 4, contraddistinta dalla particella 977 con una superficie pari a circa 179,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito a corte di pertinenza e parte a strada privata necessaria al raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due confinano con le due particelle di terreno che completano il lotto unico e precisamente i BENI N° 3 e 4, anch'essi censiti presso NCT dalla qualità vigneto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

IL BENE N° 4 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 729 (Sup. 490,00 m²), R.D. 5,82 € e

R.A. 4,68 €. Trattasi della superficie più prossima alla strada di accesso, denominata Via del Sambuco, contraddistinta dalla particella 729 ha una superficie pari a circa 490,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (*BENE N° 1*). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due, confinano, uno con la particella di terreno individuata dal BENI N° 3 e l'altro con l'area che separa i beni dalla strada di accesso; circostanza che pone l'intero compendio immobiliare, ricompreso nel LOTTO UNICO, in una condizione di interclusione.

Il suddetto bene è gravato dal diritto del concedente, quindi diversamente dagli altri tre beni, lo stesso verrà trasferito per un diritto diverso da quello riguardante la piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Edificio Unico, Piano Terra e Primo Sottotetto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

I suddetti immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti soggetti esecutati:

- (Proprietà 1/2)

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO DEL 30/05/2024

La Sig.ra

per atto di matrimonio del

risulta coniugata, con il Sig.
stipulato a Roma,

hanno optato per il regime di comunione legale dei beni.

ANNOTAZIONI A MARGINE: Nessuna

ATTO DI COMPRAVENDITA - Provenienza del 08/08/2006.

I cespiti oggetto del presente pignoramento immobiliari riguardano un fabbricato da cielo a terra situato nel Comune di San Cesareo (RM), località Campo Gillaro, con accesso da Via del Sambuco n° 13 posto all'interno di una porzione di terreno agricolo che ha funzione di corte pertinenziale (*l'area esterna è censita presso il Catasto Terreni al foglio 64, Particelle 330, 729 e 977 di qualità VIGNETO*). Il tutto è pervenuto ai soggetti eseguiti, già coniugi al momento dell'acquisto, in virtù di atto di compravendita del 08/08/2006 a Rogito del Notaio Loredana Bocca di Palestrina (Rm) Rep. 15226 Racc. 10120 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II in data 11/08/2006 ai numeri Reg. Part. 33811 e Reg. Gen. 56191, dalla Sig.ra

Nell'atto di compravendita è indicato che sul terreno sopra descritto gravano le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e linea telefonica.

I cespiti vengono trasferiti tutti per il diritto di piena proprietà ai due soggetti eseguiti.

ATTO DI COMPRAVENDITA - Antecedente il ventennio, del 12/07/1996.

Alla Sig.ra Fabbri Monica i beni di cui sopra sono pervenuti per atto di compravendita a Rogito Notaio G. Pollera di Roma in data 12/07/1996 Rep. n. 113073/17133, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 31/07/1996 al n° 16423 di formalità.

Nell'atto di compravendita è indicato che sul terreno sopra descritto gravano le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e linea telefonica.

I cespiti riguardanti i BENI N° 1, 2 e 3 vengono trasferiti alla stessa per il diritto di piena proprietà, mentre il BENE N° 4 per il solo diritto dell'enfiteuta.

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Il suddetto immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti eseguiti:

- (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

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

- (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

SI RAPPRESENTANO I CONFINI COMPLESSIVI DEI QUATTRO BENI RICOMPRESI NEL LOTTO UNICO

I cespiti oggetto della Procedure E.I. nella loro interezza confinano con:

La particella N° 1686 ad NORD/EST, le particelle N° 1637 e 1586 a NORD/OVEST, la particella N° 332 a SUD/OVEST e le particelle N° 331 e 341 SUD/EST; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4), distinta dalla P.lla 1019 sub 501, confina con:

Distacco con il BENE N° 2 distinto con la particella di terreno N° 330 per tre lati (NORD/EST/OVEST) e la particella N° 331 a SUD; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 2 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 330 (Sup. 705,00 m²), confina con:

Distacco con il BENE N° 1 distinto con la particella N° 1019 per tre lati e la particella 331 a SUD/EST, la particella N° 1586 a NORD/OVEST, la particella N° 1686 a NORD/EST e la particella N° 332 a SUD/OVEST; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 3 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 977 (Sup. 179,00 m²), confina con:

Distacco con il BENE N° 2 distinto con la particella N° 330 a NORD/EST, il BENE N° 3 distinto con la particella N° 729 a SUD/OVEST, le particelle N° 1586 e 1637 a NORD/OEST e le particelle N° 341 e 331 a SUD/EST; salvo altri e più precisi confini.

IL BENE N° 4 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 729 (Sup. 490,00 m²), confina con:

Distacco con il BENE N° 3 distinto con la particella N° 977 a NORD/EST, la particella 332 a SUD/EST, la particella N° 1637 a NORD/OVEST, la particella N° 341 a SUD/EST; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA E PRIMO SOTTOTETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Porzione residenziale posta al PIANO TERRA	78,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	TERRA
Bene N° 1 - ABITAZIONE - volume annesso all'abitazione e destinato a zona di ingresso, da intendersi come loggia al PIANO TERRA	5,00 mq	6,00 mq	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	2,10 mq	2,70 m	TERRA
Bene N° 1 - ABITAZIONE - porzione riguardante la superficie posta nel sottotetto escluso il vano presente nel solaio di alloggiamento della scala, PIANO PRIMO	61,00 mq	70,00 mq	0,35	24,50 mq	2,40 m	PRIMO
Bene N° 1 - ABITAZIONE - Terrazzo al PIANO PRIMO	10,00 mq	11,00 mq	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	3,85 mq	0,00 m	PRIMO

Totale superficie convenzionale:	119,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	119,45 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie che costituisce il BENE N° 1, al Piano Terra riguarda i seguenti ambienti, così composti:

Soggiorno con camino pari a 37,00 m², Cucina con dispensa pari a 25,00 m², Bagno pari a 8,00 m², Camera pari a 19,00 m² e la zona destinata all'ingresso pari a 6,00 m².

Le porzioni di edificio, insistenti sui terreni adiacenti al fabbricato, sono state computate nel calcolo delle superfici dei rispettivi BENI.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCCO N° 13, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 2 - TERRENO P.LLA N° 330 - Corte di pertinenza del fabbricato (QUALITA' VIGNETO con destinazione agricola)	625,00 mq	625,00 mq	10 % sino a 100,00 mq; 5 % oltre 100,00 mq; 2 % oltre 200,00 mq fino a 1,000,00 mq, oltre il valore agricolo	15,00 mq	0,00 m	TERRA
BENE N° 2 - TERRENO P.LLA N° 330 - Portico esterno di natura illegittima, da demolire (si considera la superficie pavimentata da destinare a terrazzo) PIANO TERRA	80,00 mq	80,00 mq	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	14,25 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				29,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,25 mq		

Trattandosi di un'area di pertinenza del fabbricato, non comodamente divisibile in natura.

La superficie ad esso spettante è stata calcolata in virtù della sua attuale destinazione e tipo di utilizzo che i proprietari ne fanno.

La destinazione catastale assegnata si discosta dalla reale tipologia del bene in oggetto.

La suddetta area esterna è assimilabile ad una corte di pertinenza esclusiva (*giardino*).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCCO N° 13, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 3 - TERRENO P.LLA N° 977 - Corte di pertinenza del fabbricato (QUALITA' VIGNETO con destinazione agricola)	179,00 mq	179,00 mq	10 % sino a 100,00 mq; 5 % oltre 100,00 mq; 2 % oltre 200,00 mq fino a 1,000,00 mq, oltre il valore agricolo	4,30 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				4,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,30 mq		

Trattandosi della prosecuzione naturale dell'area di pertinenza del fabbricato, non comodamente divisibile.

La superficie ad esso spettante è stata calcolata in virtù della sua attuale destinazione e tipo di utilizzo che i proprietari ne fanno.

La destinazione catastale assegnata si discosta dalla reale tipologia del bene in oggetto.

La suddetta area esterna è assimilabile ad una corte di pertinenza esclusiva (*giardino*).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N° 4 - TERRENO P.LLA N° 729 - Corte di pertinenza del fabbricato (QUALITA' VIGNETO con destinazione agricola)	490,00 mq	490,00 mq	10 % sino a 100,00 mq; 5 % oltre 100,00 mq; 2 % oltre 200,00 mq fino a 1,000,00 mq, oltre il valore agricolo	11,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				11,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,70 mq		

Trattandosi della prosecuzione naturale dell'area di pertinenza del fabbricato, non comodamente divisibile.

La superficie ad esso spettante è stata calcolata in virtù della sua attuale destinazione e del tipo di utilizzo che i proprietari ne fanno.

La destinazione catastale assegnata si discosta dalla reale tipologia del bene in oggetto.

La suddetta area esterna è assimilabile ad una corte di pertinenza esclusiva (*giardino*), posta in prossimità dell'accesso al lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA E PRIMO SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1996 al 08/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1019, Zc. Comune di Zagarolo Categoria A4, Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 153,39, Piano Terra - Graffato No
Dal 27/12/2001 al 26/05/2016		Catasto Terreni Fg. 64, Part. 1019, Zc. Comune di Zagarolo Qualità SOPPRESSO in precedenza ENTE URBANO, Superficie (ha are ca) 97 ca
Dal 08/08/2006 al 24/05/2016	1/2 in regime di comunione legale dei beni con 1/2 in regime di comunione legale dei beni con	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1019, Sub. 501, Zc. Comune di Zagarolo, Categoria A4, Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 140,00 m² Totale: escluse aree scoperte: 1 mq Rendita € 204,52, Piano Terra e Primo Graffato No
Dal 24/05/2016 al 24/05/2016	(Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con (Proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 1019, Sub. 501, Zc. Comune di San Cesareo, Categoria A4, Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 140 mq Totale escluse aree scoperte: 137 mq mq

	1/2 in regime di comunione legale dei beni con)	Rendita € 204,52, Piano Terra e Primo Graffato No
Dal 26/05/2016 al 26/05/2016	ENTE URBANO (VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 69/2016)	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 1019, Zc. Comune di San Cesareo Qualità ENTE URBANO Graffato No

DATI DERIVANTI DA

Comune di SAN CESAREO (Codice: M295) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

La suddetta particella, di 87,00 mq, risulta censita presso NCT come area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2016 ed è stata originata dalla variazione della particella 330, inizialmente di 802,00 mq ed attualmente di 705,00 mq.

Comune di ZAGAROLO (Codice: M141) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RM1008453 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 95414.1/2011).

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2008 Pratica n. RM0920779 in atti dal 07/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76261.1/2008).

- VARIAZIONE del 06/07/2007 Pratica n. RM0825711 in atti dal 06/07/2007 MIGLIORE RAPPR.NE GRAFICA (n. 63743.1/2007).

- VARIAZIONE del 18/05/2007 Pratica n. RM0600524 in atti dal 18/05/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 46331.1/2007).

- AMPLIAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. RM0616668 in atti dal 01/08/2006 AMPLIAMENTO (n. 81359.1/2006).

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- VARIAZIONE del 02/04/1982 in atti dal 18/12/1998 MODIFICA N. FOGLIO (n. 26353.1/1982).

INTESTATI - VOLTURE CATASTALI

Tra gli intestati della Visura Catastale Storica, si rileva:

- Gli eredi della signora proprietari fino al 12/07/1996.

- Non compare il signor per mancata voltura della Sentenza di Usucapione del

- Compare la signora per voltura dell'atto di compravendita del 12/07/1996.

- Compagno entrambi gli eseguiti per il diritto di proprietà per voltura dell'atto di compravendita del 08/08/2006.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1996 al 08/08/2006		Catasto Terreni Fg. 64, Part. 330, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 08 are 02 ca - Graffato No
Dal 08/08/2006 al 26/05/2016	Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con) Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con)	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 330, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 07 are 05 ca, Reddito dominicale € 8,37 Reddito agrario € 6,74 Graffato No
Dal 26/05/2016 al 26/05/2016	(Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni cor) Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni cor)	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 330, Zc. Comune di San Cesareo Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 are 05 ca Reddito dominicale € 8,37 Reddito agrario € 6,74

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	Graffato No
-------------------	-------------------	-------------

DATI DERIVANTI DA

Comune di SAN CESAREO (Codice: M295) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

Comune di ZAGAROLO (Codice: M141) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/2013 Pratica n. RM0196621 in atti dal 12/03/2013 AUTOTUTELA IST. 148827/13-RIPRISTINO

DELLA SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 1480761/2011 (n. 1211.1/2013).

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/12/2011 Pratica n. RM1480761 in atti dal 30/12/2011 (n. 19906.1/2011).

- TIPO MAPPALE del 08/01/1992 Pratica n. 1271673 in atti dal 27/12/2001 TM 102347/91 - MOD. 12N. 248/92 (n. 102347.1/1991).

- FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 721.1/1985).

- Impianto meccanografico del 23/01/1980.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 64 Particella:1019; Foglio: 64 Particella:976; Foglio: 64 Particella: 977.

La suddetta particella, di 705,00 mq, risulta censita presso NCT con la categoria VIGNETO di Classe 2.

INTESTATI - VOLTURE CATASTALI

Tra gli intestati della Visura Catastale Storica, si rileva:

- La signora come proprietaria fino al 12/07/1996.
- Non compare il signor per mancata voltura della Sentenza di Usucapione del
- Compare la signora per voltura dell'atto di compravendita del 12/07/1996.
- Compagno entrambi gli esecutati per il diritto di proprietà per voltura dell'atto di compravendita del 08/08/2006.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 16/07/2024	<p>[Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con]</p> <p>[Diritto del concedente 250/1000 in regime di comunione dei beni con]</p> <p>[Diritto del concedente 250/1000 in regime di comunione dei beni con]</p> <p>[Diritto del concedente 500/1000].</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 64, Part. 977, Zc. Comune di San Cesareo Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 are 79 ca Reddito dominicale € 2,13 Reddito agrario € 1,71 Graffato No</p>
Dal 08/08/2006 al 29/03/2011	<p>[Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con]</p> <p>[Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 64, Part. 977, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 01 are 79 ca, Reddito dominicale € 2,13 Reddito agrario € 1,71 - Graffato No</p>
Dal 18/10/1990 al 08/08/2006		<p>Catasto Terreni Fg. 64, Part. 977, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 are 50 ca</p>

DATI DERIVANTI DA

Comune di SAN CESAREO (Codice: M295) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

Comune di ZAGAROLO (Codice: M141) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

- FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 721.1/1985).

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/1988 in atti dal 18/10/1990 (n. 222.2/1988).

- Impianto meccanografico del 23/01/1980.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 64 Particella: 330; Foglio: 64 Particella: 976.

La suddetta particella, di 179,00 mq, risulta censita presso NCT con la categoria VIGNETO di Classe 2.

INTESTATI - VOLTURE CATASTALI

Tra gli intestati della Visura Catastale Storica, si rileva:

- La signora _____ come proprietaria fino al 08/08/2006.

- Non compare il signor _____ per mancata voltura della Sentenza di Usucapione del

- Non compare la signora _____ per mancata voltura dell'atto di compravendita del 12/07/1996.

- Compaiono entrambi gli esecutati prima per il diritto di proprietà per voltura dell'atto di compravendita del 08/08/2006 e poi per il diritto dell'enfiteuta pari ad 1/2 ciascuno, per voltura della COMPRAVENDITA DI DIRETTO DOMINIO del 21/10/1988 (la nota di trascrizione reca la data 21/10/1981), per rettifica intestazione all'attualità.

SI PRECISA CHE

Diversamente da quanto rappresentato nella Visura Catastale Storica del BENE N° 4, il diritto del concedente a favore del principe _____ non compare tra gli aventi diritti dall'impianto

meccanografico del suddetto BENE N° 3, ma risulta inserito tra gli intestati solo mediante la voltura relativa alla compravendita del diretto dominio del 21/10/1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data 17/11/1988 ai nn 25115/38702.

Dalla consultazione di detto atto, il cespite in oggetto non compare tra le partite inserite nell'allegato A, documento riguardante l'elenco dei terreni oggetto del suddetto trasferimento e gravati da diretto dominio.

La Sentenza di Usucapione de _____ trasferisce a titolo originario, tutti i beni oggetto della presente procedura, al signor _____ per il diritto di proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 16/07/2024		Catasto Terreni Fg. 64, Part. 729, Zc. Comune di San Cesareo Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 are 90 ca Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 4,68
Dal 08/08/2006 al 29/03/2011		Catasto Terreni Fg. 64, Part. 729, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 are 90 ca

<p>Dal 12/07/1996 al 08/08/2006</p>	<p>1/2 in regime di comunione legale dei beni con</p>	<p>Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 4,68</p> <p>Catasto Terreni Fg. 64, Part. 729, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 04 are 90 ca, Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 4,68</p>
<p>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 64, Part. 729, Zc. Comune di Zagarolo Qualità Vigneto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 04 are 90 ca, Reddito dominicale € 5,82 Reddito agrario € 4,68</p>

DATI DERIVANTI DA

Comune di SAN CESAREO (Codice: M295) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

Comune di ZAGAROLO (Codice: M141) Provincia di ROMA - Catasto Terreni

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n. 64/2016).

- Impianto meccanografico del 23/01/1980.

La suddetta particella, di 490,00 mq, risulta censita presso NCT con la categoria VIGNETO di Classe 2.

INTESTATI - VOLTURE CATASTALI

Tra gli intestati della Visura Catastale Storica, si rileva:

- Come situazione degli intestati dall'impianto meccanografico i signori

per il Diritto del concedente

fino al

- Non compare il signor

per mancata voltura della Sentenza di Usucapione del

- Compare la signora

per il diritto dell'enfiteuta per voltura dell'atto di compravendita del

- Compaiono entrambi gli esecutati prima per il diritto di proprietà per voltura dell'atto di compravendita del 08/08/2006 e poi per il diritto dell'enfiteuta pari ad 1/2 ciascuno, per voltura della COMPRAVENDITA DI DIRETTO DOMINIO del 21/10/1988 (la nota di trascrizione reca la data 21/10/1981), per rettifica intestazione all'attualità.

SI PRECISA CHE

Il diritto del concedente a favore del principe

compare nella Visura

Catastale Storica tra gli aventi diritti dall'impianto meccanografico. Dalla consultazione dell'atto di compravendita del diretto dominio del 21/10/1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data 17/11/1988 ai nn 25115/38702, il cespite in oggetto, compare tra le partite inserite nell'allegato A, documento riguardante l'elenco dei terreni oggetto del suddetto trasferimento.

La Sentenza di Usucapione del trasferisce a titolo originario, tutti i beni oggetto della presente procedura, al signor per il diritto di proprietà.

L'atto di compravendita del 12/07/1996, sottoscritto nel periodo immediatamente successivo a quello della Sentenza di Usucapione, trasferisce alla signora il diritto dell'enfiteuta e non quello della piena proprietà.

La Visura Catastale Storica, tra gli intestati, riporta sia i soggetti a favore del suddetto atto del 1988 sia la presenza del principe

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA E PRIMO SOTTOTETTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	1019	501		A4	3	6 vani	Totale: 140,00 m ² Totale: escluse aree scoperte: 137,00 m ²	204,52 €	Terra e Primo	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Immobile attualmente censito presso NCEU del Comuna Amministrativo e Censuario di San Cesareo (Rm), per giusta variazione territoriale del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016, Legge regionale n 32; proveniente dal Comune di Zagarolo (M141) trasferito al Comune di San Cesareo (M295). (n. 64/2016).

Trattasi di un fabbricato che occupa interamente la particella 1019.

DIFFORMITA' RISCONTRATE- REGOLARIZZABILI

Sono emerse difformità tra la comparazione dell'elaborato grafico ottenuto della restituzione del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale associata all'immobile del 06/07/2007; riguardanti le seguenti incongruenze:

- Spostamento della porta d'ingresso con conseguenziale aumento della superficie e del volume assentito.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Diversa destinazione d'uso degli ambienti presenti.
- Diversa posizione e conformazione dei vani murari interni e prospettici.
- Presenza di "lucernari" realizzata sulle falde di copertura.
- La categoria catastale assegnata al bene non rappresenta correttamente le sue caratteristiche reali.

Sarà necessario procedere alle variazioni/aggiornamenti della Planimetria Catastale mediante software DOCFA da presentare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate "Catasto" dopo aver regolarizzato l'aspetto tecnico ed urbanistico riguardante il suddetto cespite denominato BENE N° 1.

I costi da sostenere sono stati debitamente sottratti dal valore di stima di seguito determinato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCCO N° 13, PIANO TERRA

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
64	330				VIGNETO	2	07 are 05 ca	8,37 €	6,74 €	No

Corrispondenza catastale

Immobile attualmente censito presso NCT del Comuna Amministrativo e Censuario di San Cesareo (Rm), per giusta variazione territoriale del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016, Legge regionale n 32; proveniente dal Comune di Zagarolo (M141) trasferito al Comune di San Cesareo (M295). (n. 64/2016).

Trattasi di area esterna di pertinenza del fabbricato posto in aderenza.

La qualità catastale assegnata al bene non rappresenta correttamente le sue reali caratteristiche e la destinazione che ha assunto. Per il suddetto bene dovrà essere presentata giusta variazione catastale con software PREGEO per attribuire allo stesso un'accezione consona a quelle che sono le sue caratteristiche di pertinenzialità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

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
64	977				VIGNETO	2	01 are 79 ca	2,13 €	1,71 €	No

Corrispondenza catastale

Immobile attualmente censito presso NCT del Comuna Amministrativo e Censuario di San Cesareo (Rm), per giusta variazione territoriale del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016, Legge regionale n 32; proveniente dal Comune di Zagarolo (M141) trasferito al Comune di San Cesareo (M295). (n. 64/2016).

Trattasi di area esterna di pertinenza del fabbricato posto nelle immediate vicinanze.

La qualità catastale assegnata al bene non rappresenta correttamente le sue reali caratteristiche e la destinazione che ha assunto. Per il suddetto bene dovrà essere presentata giusta variazione catastale con software PREGEO per attribuire allo stesso un'accezione consona a quelle che sono le sue caratteristiche di pertinenzialità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13, PIANO TERRA

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
64	729				VIGNETO	2	04 are 90 ca	5,82 €	4,68 €	No

Corrispondenza catastale

Immobile attualmente censito presso NCT del Comuna Amministrativo e Censuario di San Cesareo (Rm), per giusta variazione territoriale del 23/03/1990 in atti dal 26/05/2016, Legge regionale n 32; proveniente dal Comune di Zagarolo (M141) trasferito al Comune di San Cesareo (M295). (n. 64/2016).

Trattasi di area esterna di pertinenza del fabbricato posto nelle immediate vicinanze ed in prossimità della strada di accesso ai cespiti.

La qualità catastale assegnata al bene non rappresenta correttamente le sue reali caratteristiche e la destinazione che ha assunto. Per il suddetto bene dovrà essere presentata giusta variazione catastale con software PREGEO per attribuire allo stesso un'accezione consona a quelle che sono le sue caratteristiche di pertinenzialità.

Il suddetto bene è gravato dal diritto del concedente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

- Il corpo di fabbrica, denominato BENE N° 1 e le aree esterne che riguardano i BENI N° 1, 2 e 3 fanno parte della consistenza immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO.

- La Visura Catastale Storica del cespite ad uso residenziale, per come distinto presso NCEU, rappresenta l'indicazione dei piani e della toponomastica.
- Le Visure Catastali Storiche dei N° 3 terreni, che compongono le aree esterne di pertinenza del fabbricato, individuano gli immobili nella QUALITA' VIGNETO, circostanza non collimante con la natura pertinenziale di detta superficie che risulta utilizzata e destinata a giardino.
- In sede di accesso è stato possibile accertare, che dette superfici esterne, risultano adibite a: corte, aree di manovra e di sosta, percorsi carrabili, zone pedonali e terrazzi, il tutto circoscritto all'interno di una recinzione perimetrale che ne individua i confini materiali complessivi.
- Il raggiungimento del fabbricato avviene percorrendo il tratto di strada, ricavato dal restringimento di due particelle non oggetto della presente procedura, che separano il cancello carrabile di accesso al lotto da Via del Sambuco; circostanza che pone i cespiti in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso presente.
- I N° 4 cespiti, oggetto della procedura E.I. sono tra loro interconnessi.
- Il BENE N° 1 (FABBRICATO) risulta accatastato come "ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Cat. A/4".
- I BENI N° 2, 3 e 4 (TERRENI) risultano accatastati come aree con vocazione agricola.
- I dati di classamento attribuiti a tutti e quattro i cespiti non sono perfettamente in linea con la reale tipologia che li caratterizza; in quanto, per caratteristiche sono più assimilabili alla categoria denominata ABITAZIONE IN VILLINI (*unità immobiliare caratterizzata da un fabbricato di tipo civile o economico e la presenza di un'area esterna ad uso esclusivo, come un giardino*).
- Le planimetrie catastali associate al BENE N° 1, presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio, non rappresentano correttamente la reale consistenza del manufatto.
- Le superfici esterne occupano un'estensione complessiva pari a 1.374,00 €; di cui 705,00 mq il BENE N° 2, 179,00 mq il BENE N° 3 e 490,00 mq il BENE N° 4.
- Non è presente l'Elaborato Planimetrico del fabbricato.
- Non sono stati individuati Beni Comuni non Censibili.
- Il fabbricato (BENE N° 1) ed il terreno immediatamente circostante (BENE N° 2) presentano numeri di particelle differenti e non risultano tra loro "graffati".
- La particella assegnata al BENE N° 1 è stata ottenuta dal restringimento dell'originaria particella che caratterizzava il BENE N° 2.
- La sagoma del fabbricato è inserito nell'estratto di mappa.
- Il manufatto, per un lato, si trova a ridosso del confine con la particella posta in aderenza, non oggetto della presente procedura.
- I due livelli del manufatto (*Piano Terra e Primo Sottotetto*) risultano tra loro collegati mediante scala interna alloggiata nel vano ricavato nel solaio intermedio del manufatto.
- Il raggiungimento dei beni ricompresi nel LOTTO UNICO avviene unicamente mediante l'attraversamento della strada poderale ricavata dal restringimento di due particelle, tra loro poste in aderenza ed intestate a soggetti terzi; condizione che pone i suddetti quattro beni in una condizione di interclusione.
- La vendita non è soggetta ad IVA, i debitori eseguiti sono soggetti fisici.
- I cespiti sono risultati occupati dalla debitrice eseguita.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alle parti.
- I cespiti non sono ricompresi in un condominio e non sono inseriti in contesto condominiale.
- L'atto di compravendita a favore dei soggetti eseguiti rappresenta che sul terreno sopra descritto gravano le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e linea telefonica.
- Il Pignoramento Immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1 (L'INTERO).
- Gli interventi edili da eseguire riguardano aspetti legati alla manutenzione ordinaria ed a modifiche apportate al manufatto.
- Il fabbricato non è di recente ristrutturazione ed è apparso variato nel suo volume e nella sua superficie assentita.
- Il manufatto è parzialmente rifinito, arredato e sostanzialmente funzionale al proprio scopo; versa in discreto stato conservativo.
- Il livello primo, posto nel piano sottotetto presenta un'altezza min. pari a 2,10 ml ed una max pari a 2,70 ml.
- Non è presente il Piano Seminterrato.

- È stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Non sono stati reperiti i certificati e le dichiarazioni di conformità impianti.
- L'edificio è stato costruito in maniera illegittima alla fine degli anni Ottanta e per lo stesso sono state rilasciate giuste Concessioni edilizie in sanatoria.
- Sono presenti irregolarità Tecniche, Urbanistiche e Catastali che potranno essere regolarizzate sia mediante la presentazione di una giusta pratica in sanatoria sia mediante opere edili di demolizione e ricostruzione da eseguire in entrambi i livelli della struttura (BENE N° 1) e nell'area esterna (BENE N° 2).
- Viene posto in vendita il diritto di proprietà dei BENI N° 1, 2 e 3 ed il diritto dell'enfiteuta del BENE N° 4.
- Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica ed il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

IL CESPITE AD USO ABITATIVO (BENE N° 1), È APPARSO:

- Ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al proprio scopo.
- Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso.
- Si evidenzia la presenza di umidità localizzata principalmente nei bagni.
- Alcuni vani non risultano perfettamente ultimati.
- Variato nella sua distribuzione degli spazi interni.
- Non è di recente ristrutturazione.

I CESPITI CHE RIGUARDANO I TERRENI (BENI N° 2, 3 e 4), SONO APPARSI:

- Adibiti a corte di pertinenza provvista di strada di accesso, di portico e di giardino.
- Caratterizzati da superfici permeabili ed impermeabili.
- Sormontati anche da un piccolo manufatto in legno.
- Principalmente incolti, sono presenti alberi a basso fusto e vegetazione di tipo spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

I cespiti per caratteristiche, per tipologia edilizia e per posizione all'interno di un contesto definito non presentano porzioni comuni con immobili di proprietà di soggetti terzi; ad eccezione delle partizioni poste in prossimità del confine con le particelle che si sviluppano in aderenza.

Non è stato reperito alcun atto o regolamento che stabilisca regole e norme per la gestione dei suddetti "confini".

I cespiti non sono inseriti in un contesto condominiale.

I quattro beni sono raggiungibili esclusivamente dalla strada di tipo poderalo, ricavata all'interno di particelle intestate a soggetti estranei alla procedura; circostanza che pone gli immobili in una condizione di interclusione rispetto all'unico accesso attualmente esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- BENE N° 1** - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 4 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Sono presenti le servitù di acquedotto, elettrodotto, gasdotto e linea telefonica, come indicato nell'atto di compravendita del 08/08/2006 a rogito Notaio Loredana Bocca rep. 15226.

Una porzione di terreno di terreno è gravata da diritto del concedente a favore di tre soggetti fisici.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, in merito all'analisi dei terreni di dominio collettivo redatta ai sensi dell'art. 3, della L.R. 03.01.1986, n. 1, non rappresenta l'esistenza di ulteriori gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- BENE N° 1** - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 4 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E STRUTTURALI

Trattasi di una tipologia edilizia assimilabile ad una Villa indipendente posta all'interno di una corte di pertinenza esclusiva di 1.374,00 mq, costruita negli anni 80°, in Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13; dove lo sviluppo verticale avviene lungo due livelli tra loro sovrapposti e comunicati mediante scala interna.

ESPOSIZIONE: lungo i quattro punti cardinali (*fabbricato unico composto da "villino" con corte di pertinenza*).

ALTEZZA INTERNA UTILE: al Piano Terra è pari a 2,70 ml ed al Piano Sottotetto variabile in virtù dell'inclinazione delle falde che costituiscono la copertura.

STRUTTURA VERTICALE E TAMPONATURE: muratura.

SOLAI: misti in travetti in c.a. e forati.

COPERTURA: a falde inclinate.

MANTO DI COPERTURA: tegole.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: intonaco. All'esterno è presente un parziale rivestimento in pietra.

VANI MURARI INTERNI: caratterizzati dalla presenza di porte.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: al piano terra sono presenti pavimenti in cotto ed in gres.

INFISSI: provvisti di persiane in ferro.

SCALA INTERNA: scala in muratura che conduce dal piano terra al piano primo con ringhiera in ferro.

TERRENO ESCLUSIVO: giardino pertinenziale accessibile con l'autovettura.

POSTO AUTO: è possibile parcheggiare all'interno della corte di pertinenza.

SUPERFICI DI ORNAMENTO: corte, terrazzi, tettoie e portici.

PERCORSI ESTERNI: aree di manovra e piazzole.

AUTORIMESSA: no.

SOFFITTA: è presente il livello sottotetto.

PISCINA: no.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: no.

PORTICO: si sviluppa lungo due dei quattro lati del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

- BENE N° 1** - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13
BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Alla data del sopralluogo i beni sono risultati nella disponibilità, nel possesso e nell'utilizzo della debitrice esecutata, in quanto ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13****BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13****BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13****BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1986 al 19/08/1996	A favore dei signori	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI FRASCATI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/1996 al 24/07/1996	A favore del signor	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE - ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Cancelliere della Pretura di Roma, Sezione di Palestrina			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/08/1996	32230	18060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

<div><div><div></div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div></div><div></div></div>		<div><div><div></div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div></div><div></div></div>							
Dal 12/07/1996 al 11/08/2006	A Favore della signora	<div><div><div></div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div></div><div></div></div>							
		COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)							
		Rogante		Data		Rep. N°		Racc. N°	
		NOTAIO Giancarlo Pollera		12/07/1996		113.073		17.133	
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		24/07/1996		28763		15535			
		Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 08/08/2006	A favore dei signori	<div><div><div></div><div>ASTE GIUDIZIARIE®</div></div><div></div></div>							
		COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (Cod. 112)							
		Rogante		Data		Rep. N°		Racc. N°	
		BOCCA LOREDANA, Notaio in Palestrina (Rm)		08/08/2006		15226		10120	
		Trascrizione							
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.	
Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		11/08/2006		56191		33811			
		Registrazione							
Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/07/1996 REP. 113.073 RACC. 17.133

Il signor _____ trasferisce alla signora _____ una casa di vecchissima costruzione in pessimo stato di manutenzione composta da due camere, piccolo saloncino, wc e cucina posta al Piano Terreno completamente da ristrutturare, con annessa la corte di terreno alla superficie tra coperto e scoperto di are 8,02 ed il terreno agricolo di superficie pari ad are 6,69. Il tutto Distinto presso NCEU del Comune di San Cesareo al foglio 64 particella 1019 (abitazione) e presso NCT al Foglio 64 particella 330 (la corte), 729 e 977 (terreni). Il Notaio nel suddetto atto precisa che: [...] *il terreno in oggetto ricade nella Comunità Montana del Lazio "Castelli Romani e Prenestini" e che per la particella 729 del foglio 64 sussiste un livello in favore del principe Rospigliosi Giuseppe fu Clemente, evidenza presente anche tra gli intestatari della visura catastale storica, per eseguita voltura, dove viene trasferito alla stessa, limitatamente alla sola particella 729, un diritto diverso da quello relativo alla piena proprietà.*

Il suddetto atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza due volte, la prima in data 24/07/1996 ai nn 28763/15535 e la seconda in data 31/07/1996 ai nn 16423/30027.

CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/08/2006 REP. 15.226 RACC. 10.120 (PROVENINEZA).

Gli attuali proprietari, i Sig.ri _____ acquistano dalla signora _____ diritto di piena proprietà di tutti i cespiti oggetto della presente procedura; anche se la stessa ha di fatto acquistato, in data 12/07/1996, il "solo diritto" dell'enfiteuta, relativamente alla particella 729. Il Notaio nel proprio atto rappresenta gli immobili come censiti nel Comune Censuario di Zagarolo (Rm), ma nella nota di trascrizione ad esso collegata; l'immobile censito presso NCEU viene indicato come situato in San Cesareo.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente è emerso che:

- I beni oggetto della procedura sono pervenuti a titolo originario, per il diritto di proprietà, al signor _____ in forza di Sentenza di Usucapione trascritta presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data _____
- Successivamente, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data 24/07/1996 ai nn 15535/28763, la sola particella 729 (*BENE N° 4*) veniva trasferita dal signor _____ per il diritto dell'enfiteuta.
- Nell'atto di compravendita che trasferiva la proprietà degli immobili dalla signora _____ ai soggetti esecutati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data 11/08/2006 ai nn 33811/56191, veniva trasferito il diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto del pignoramento immobiliare.
- Dalla consultazione dell'atto di compravendita del diretto dominio trascritto presso la Conservatoria dei Registri di competenza in data 17/11/1988 ai nn 25115/38702, il cespite distinto con il numero di particella 729 (*BENE N° 4*), compare tra le partite inserite nell'allegato A, documento riguardante l'elenco dei terreni "gravati".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Cod. 170)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il 01/03/2000 Reg. gen. 7830 - Reg. part. 1728
Quota: 1/1 - Importo: € 220.000.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI
Contro _____
Capitale: € 110.000.000,00
Percentuale interessi: 7,30 %
Rogante: GOLIA RAFFAELE, Notaio con studio in Valmontone (Rm)
Data: 25/02/2000 N° repertorio: 61636
Note: *TRA LE ANNOTAZIONI A MARGINE È PRESENTE: ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2008 Servizio di P.I. di ROMA 2 - Registro particolare n. 6826 Registro generale n. 30955 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Cod. 168)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
11/08/2006 Reg. gen. 56192 - Reg. part. 14663
Quota: 1/1 - Importo: € 250.000,00
A favore di BARCLAYS BANK P.L.C.
Contro
Capitale: € 125.000,00 - Percentuale interessi: 4,09 %
Rogante: BOCCA LOREDANA, Notaio con studio in Palestrina (Rm)
Data: 08/08/2006 N° repertorio: 15227 N° raccolta: 10121
Note: TRA LE COMUNICAZIONI A MARGINE SONO PRESENTI: Comunicazione n. 4034 del 10/12/2007
di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2007. Cancellazione totale eseguita in
data 02/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
14/09/2007 Reg. gen. 70211 - Reg. part. 21269
Quota: 1/1 - Importo: € 454.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.000,00 - Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: BOCCA LOREDANA, Notaio con studio in Palestrina (Rm)
Data: 13/09/2007 N° repertorio: 17469 N° raccolta: 12016
Note: NON SONO PRESENTI ANNOTAMENTI A MARGINE
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs.
46/99 e dal d.lgs. 193/01 (Cod. 0300)
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
27/02/2009 Reg. gen. 11924 - Reg. part. 3531
Quota: 1/1 - Importo: € 5.493,06
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro
Capitale: € 2.746,53
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 16/02/2009 N° repertorio: 102230 N° raccolta: 97
Note: ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2014 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2010
Registro generale n. 6206 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO D'OBBLIGO - ATTO TRA VIVI (Cod. 100)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
15/09/1998 Reg. gen. 28360 - Reg. part. 18827 (Quota: 1/1)
A favore di COMUNE DI SAN CESAREO
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (Cod. 726)**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
22/09/2023 Reg. gen. 51527 - Reg. part. 36602 (Quota: 1/1)
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 10/10/2024 Prot 0023060.

Con nota inviata a mezzo E-mail PEC in data 16/07/2024, al numero 16855 del Protocollo Generale, lo scrivente, ha richiesto il C.D.U. per l'appezzamento di terreno censito presso l'Ufficio del Catasto al Foglio n. 64 Particelle nn. 330, 729 e 977 (1019 fabbricato); dal quale emerge che:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesareo, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982 ,n. 2857 individua i cespiti oggetto della procedura all'interno della: Zona E agricola - sottozona E2.

(Attualmente, indipendentemente alle prescrizioni di piano, l'edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al Titolo IV della legge regionale del 22 dicembre 1998, n. 38. Nella variante speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrabili adottata ai sensi dell'art. 4, della legge regionale 01 maggio 1980, n. 28, quanto in oggetto, ricade: Zona E.R. (Agricola di recupero) "Per il recupero delle costruzioni abusive esterne ai nuclei perimetrati", disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche).

VINCOLI:

- Zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- Art. 46 (Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) del P.T.P.R. come in premessa approvato ossia beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice.
- Aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Per i cespiti oggetto della presente relazione è stata effettuata formale richiesta di accesso atti amministrativi, mediante inoltro di E-mail PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesareo (Rm), in data 16/07/2024 Prot. N° 16848, in data 02/10/2024 Prot. N° 22420 ed in data 03/03/2025 Prot. N° 4788 in riscontro alle precedenti. Lo scrivente, dopo accordi presi con l'istruttore tecnico preposto, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesareo per acquisire la documentazione in precedenza richiesta, riguardante la:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 54 del 30/10/1998 concernente la realizzazione di una copertura a tetto su edificio esistente – la documentazione collegata a detta concessione è risultata fuori posto e pertanto non è stato possibile visionarla.

L'accertamento effettuato presso il fabbricato, da parte del Tecnico Comunale su invito del Comandante della Stazione dei Carabinieri, in data 29/03/2000 ha evidenziato:

dimensioni in pianta del fabbricato pari a 11,60 x 8,40 ml diverse da quelle approvate pari a 11,40 x 8,60 ml – una falda spiovente comprendente il portico - aperture sulla falda non rappresentate nel prospetto.

- ORDINAZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI ED INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 63 del 29/07/1998 Pratica N° 755 per ampliamento tinello agricolo preesistente al 1967 con relativo cambio d'uso ad abitazione civile da destinare a residenza primaria (*Domanda di Sanatoria edilizia N° 2122 del 16/02/1995 presentata dal signor*).
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 82 del 11/06/2001 Pratica N° 104/2000 rilasciata a completamento della Domanda di Sanatoria edilizia N° 11129 del 08/09/2000 presentata dalla signora
 - nel fascicolo visionato non sono presenti gli elaborati grafici posti a corredo della suddetta domanda.
- Domanda di Sanatoria edilizia N° 23063 del 14/12/1985 presentata dal signor in merito ad una superficie complessiva, tra abitabile e non residenziale, pari a 51,00 mq; per la quale risulta versata l'oblazione. Gli elaborati grafici posti a corredo della richiesta rappresentano una conformazione del fabbricato non coincidente con la sua attuale conformazione planimetrica e volumetrica. L'immobile viene descritto come composto dal solo piano terra.
- Autorizzazione allo scarico Civile N° 73/98 del 29/07/1998 mediante fossa biologica tipo imhoff e successivo pozzo disperdente.
- Certificato di idoneità statica con timbro della Regione Lazio N° 94644 del 07/04/1997.

La documentazione allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria N° 82 del 11/06/2001 è apparsa priva degli elaborati grafici, mentre quella relativa alla Concessione Edilizia N° 54 del 30/10/1998 è risultata fuori posto.

Lo scrivente ha effettuato ulteriori accessi presso l'ufficio Tecnico del Comune, all'esito dei quali non è stato possibile acquisire tutta la documentazione in precedenza richiesta; pertanto, allo stato attuale è possibile effettuare una comparazione solo tra quanto acquisito e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

DIFFORMITA' RISCONTRATE - REGOLARIZZABILI

Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali posti a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria N° 63/98 e la planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- *Avanzamento dell'ingresso al fabbricato.*
- *Diversa posizione e conformazione dei vani murari.*
- *Diversa destinazione d'uso e distribuzione degli ambienti.*
- *Realizzazione della scala interna per il raggiungimento del piano superiore.*
- *Realizzazione di una copertura a falde inclinate e di un portico.*

Dovrà essere presentato un nuovo titolo amministrativo edilizio in sanatoria volto a regolarizzare le difformità riscontrate ed a rappresentare gli interventi di demolizione/ricostruzione necessari al ripristino della condizione assentita ed il relativo pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria, la sanzione pecuniaria, i costi riguardanti il professionista tecnico da incaricare, i tributi e le opportune verifiche da porre in essere.

Fermo restando l'eventuale acquisizione della documentazione riguardante le due Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate, che al momento dell'accesso agli atti sono risultate fuori posto ed irreperibili.

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.
- Non sono stati reperiti il Collaudo statico dell'attuale struttura.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 - TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I.

- Non sono ricompresi in un condominio costituito e pertanto, non sono presenti vincoli ed oneri di questo tipo.
- I N° 4 cespiti riguardano un'abitazione e tre terreni che si configurano come un compendio indipendente.
- Gli immobili risultano intestati per diritti e quote diverse a due soggetti fisici tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- La strada di accesso insiste su particelle di proprietà di soggetti terzi.

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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione, Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: ROMA; Comune di SAN CESAREO (Rm), Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA, Tipologia considerata: Abitazioni in villini per caratteristiche strutturali e morfologiche, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio, in stato conservativo normale, pari a 1.275,00 €/mq (1.050,00/1.500,00 €/mq).*
- *Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di agosto 2025 per le abitazioni viene richiesto un prezzo medio pari a 1.588,00 €/mq.*
- *Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di San Cesareo (Rm), zona: suburbana, è emerso che viene attribuito un valore medio per le Ville & Villini pari a 1.149,00 €/mq (910,00 e 1.388,00 €/mq).*
- *BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare; COMUNE DI S. CESAREO (Rm) - C119, Settore SUD/EST; per Abitazioni I FASCIA viene attribuito un valore pari a 1.350,00 €/mq.*

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è pari a 1.340,50 €/mq.

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

DESCRIZIONE DEI QUATTRO CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di San Cesareo

(Rm) avente destinazione urbanistica prevalentemente agricola (ZONA E1, Produttiva Agricola), caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata, composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzate lungo i due lati che delimitano l'asse stradale denominato Via del Sambuco, percorso che definisce la viabilità della Località Campo Gillaro; area situata a SUD/OVEST rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 3,00 Km.

La zona è raggiungibile dal casello autostradale posto in prossimità della zona industriale, direttamente collegato alla Via Casilina. Il territorio Comunale si trova a 312,00 metri di altezza sul livello del mare ed ha un'estensione di circa 24,00 km²; per posizione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si trova in posizione SUD/EST rispetto alla città di Roma dalla quale dista circa 45,00 km. I cespiti della presente relazione riguardano un'abitazione di tipo economico e tre particelle di terreno che si estendono per complessivi 1.374,00 mq, in aderenza al manufatto per tre lati, senza però essere direttamente collegate con la strada di accesso, se non mediante l'attraversamento della strada poderale ricavata all'interno di due particelle le N° 332 e 1052, intestate a soggetti terzi e non oggetto del pignoramento immobiliare. L'interposizione di dette p.lle, poste tra i beni in oggetto e la strada di accesso, pone tutti gli immobili, del LOTTO UNICO, in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Per caratteristiche tipologiche e per conformazione, i quattro beni, si discostano dalle attuali categorie catastali assegnate (*abitazione e terreni*), in quanto risultano, nel loro insieme, più assimilabili ad un'abitazione in villini disposta lungo due piani tra loro sovrapposti (Terra e Primo sottotetto) e provvista di terreno circostante di natura pertinenziale. I livelli del corpo di fabbrica risultano tra loro comunicanti mediante scala interna e sormontati da un tetto a doppia falda inclinata che funge da copertura. Esternamente le N° 3 particelle di terreno risultano tra loro interconnesse e poste in continuità; si presentano come un giardino privato, provvisto: di recinzioni perimetrali, di un cancello di ingresso, di aree di sosta e di manovra per le autovetture; all'interno di detta superficie si rileva inoltre la presenza di un portico adiacente al manufatto principale che si sviluppa lungo due dei quattro lati che lo compongono, oltre ad un piccolo "capanno" in legno di circa 9,00 mq; entrambi realizzati senza idoneo titolo. Si rilevano inoltre difformità tecniche, urbanistiche e catastali. Il fabbricato non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

DATI COMUNE DI SAN CESAREO (EX COMUNE CENSUARIO DI ZAGAROLO - PROVINCIA DI ROMA)

Indirizzo: - Sezione - Foglio 64, Particelle 330, 729, 977 e 1019; Individuate in zona OMI: E1/Suburbana /SUBURBANA, Valori OMI 2024/2; Città: San Cesareo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00030, Nazione: Italia, Codice catastale: M295, Codice Istat: 058119, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 312 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 19084; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 13.806 (2011), Popolazione residente: 15.746 (2019). Coordinate Geografiche fabbricato: Latitudine 41.8158763 Longitudine 12.78100405.

SOPRALLUOGO

Il giorno 21/02/2024 alle ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato PENNA Fabrizio ed alla presenza dell'occupante (*uno dei due debitori esecutati*) è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

- **BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** (Cat. A/4, Cl 3, vani 6, Sup. Cat. 140,00 m² escluse aree scoperte 137,00 m², Rendita 204,52 €) Comune di San Cesareo (Rm), Loc. Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, PT e P1

Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (*Totale: 140,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 137,00 m²*) in 6 vani "catastali" che si sviluppano lungo il Piano

Terra ed il Piano Primo Sottotetto, impropriamente comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna in muratura, alloggiata nel vano realizzato nel solaio intermedio della struttura e precisamente nell'ambiente destinato a soggiorno. L'unità è provvista di un ingresso coperto posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in aderenza al BENE N° 2 (*terreno adibito a corte*), chiuso ed annesso alla superficie dell'abitazione a causa dall'arretramento del portone d'ingresso. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari (*elementi divisorii*) che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti:

AL PIANO TERRA ad: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, camera e soggiorno provvisto di camino, oltre la scala di collegamento con il piano superiore (l'altezza di detto livello è pari a 2,70 ml).

AL PIANO PRIMO a: disimpegno, tre locali (*due dei quali adibiti a camere da letto*) ed un lavatoio (*bagno*) oltre la scala di collegamento con il piano inferiore ed il terrazzo posto allo stesso livello; si rileva un'altezza variabile (*min 2,10 ml e max 2,70 ml*). L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (*disimpegno e bagni*) nella parte laterale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (*le camere ed il soggiorno*), provvisti di affacci e vani murari. Il tutto è sormontato da una copertura a doppia falda inclinata. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno da persiane. Il manufatto non è di recente ristrutturazione e non necessita di interventi di manutenzione di carattere straordinario. La conformazione planivolumetrica del cespite differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale presente nell'archivio informatizzato. Si evidenzia la presenza di umidità nel soffitto in corrispondenza della vasca di scarico del bagno nel piano terra. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali riguardanti il fabbricato, da regolarizzare.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE, Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni ed un camino al piano terra. L'impianto idrico: esistente. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1019, Sub. 501, Categoria A4, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 160.122,73

- **IL BENE N° 2 - TERRENO** (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 330 (Sup. 705,00 m²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie esterna che circonda il fabbricato (BENE N° 1) lungo tre dei suoi quattro lati, contraddistinta dalla particella 330 ha una superficie pari a circa 705,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a terrazzi, a portico, ad aree di manovra ed a percorsi pedonali interconnessi tra loro ed a servizio l'abitazione.

Il perimetro, che ne delimita l'estensione per tre lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre il restante lato confina con l'immobile denominato BENE N° 3. All'interno della suddetta particella sono inoltre presenti un "capanno in legno" ed il portico posto in aderenza al manufatto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 330, Qualità Vigneto, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 39.209,63

- **IL BENE N° 3 - TERRENO** (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 977 (Sup. 179,00 m²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. Trattasi della superficie posta tra i BENI N° 2 e 4, contraddistinta dalla particella 977 con una superficie pari a circa 179,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada

privata necessaria al raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due confinano con le due particelle di terreno che completano il lotto unico e precisamente i BENI N° 3 e 4, anch'essi censiti presso NCT dalla qualità vigneto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 977, Qualità Vigneto, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 5.764,15

- **IL BENE N° 4 - TERRENO** (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 729 (Sup. 490,00 m²), R.D. 5,82 € e R.A. 4,68 €. Trattasi della superficie più prossima alla strada di accesso, denominata Via del Sambuco, contraddistinta dalla particella 729 ha una superficie pari a circa 490,00 mq ed un andamento altimetrico regolare. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due, confinano, uno con la particella di terreno individuata dal BENI N° 3 e l'altro con l'area che separa i beni dalla strada di accesso; circostanza che pone l'intero compendio immobiliare ricompreso nel LOTTO UNICO in una condizione di interclusione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 729, Qualità Vigneto, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.683,85

VALORE DETERMINATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, edificio Unico, piano Terra e Primo Sottotetto	119,45 mq	1.340,50 €/mq	€ 160.122,73	100,00%	€ 160.122,73
Bene N° 2 - Terreno San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra	29,25 mq	1.340,50 €/mq	€ 39.209,63	100,00%	€ 39.209,63
Bene N° 3 - Terreno San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra	4,30 mq	1.340,50 €/mq	€ 5.764,15	100,00%	€ 5.764,15
Bene N° 4 - Terreno San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piano Terra	11,70 mq	1.340,50 €/mq	€ 15.683,85	100,00%	€ 15.683,85
Valore di stima:					€ 220.780,36

Valore di stima: € 220.780,36

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo da sostenere per la presentazione della pratica edilizia (D.P.R. 380/01) e per la Pratica Paesaggistica.	3500,00	€
Lavori edili da eseguire per ripristinare la conformazione volumetrica assentita e la demolizione del portico e del capanno in legno	9500,00	€
Costi per la regolarizzazione Catastale mediante la presentazione delle planimetrie aggiornate con software DOCFA e PREGEO	1200,00	€
Costi per la costituzione e la trascrizione della servitù di passaggio a favore del fondo servente, trattasi di LOTTO INTERCLUSO	9000,00	€

Costi per l'aggiornamento delle vulture catastali mancanti	500,00	€
Costi per le spese concernenti il canone d'affranco ed il relativo atto da stipulare per la porzione di terreno gravata da diritto del concedente	4800,00	€
Vetustà e stato conservativo del fabbricato	5,00	%
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 159.200,00 per arrotondamento

INCIDENZA PERCENTUALE DEI BENI SUL VALORE COMPLESSIVO

- BENE N° 1. pari a 72,52 % - ABITAZIONE

GIARDINO, Superficie pertinenziale (INCIDENZA COMPLESSIVA pari a 27,48 % - TERRENI)

- BENE N° 2. pari a 17,76 % - TERRENO P.LLA 330

- BENE N° 3. pari a 2,61 % - TERRENO P.LLA 977

- BENE N° 4. pari a 7,11 % - TERRENO P.LLA 729

Il valore complessivo attribuito ai terreni fa riferimento alla consistenza complessiva che caratterizza l'intera area esterna.

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 21/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ All. 2. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del 21 febbraio 2024 ore 15.00
- ✓ All. 3. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Certificati Contestuali di residenza e di stato civile, oltre l'Estratto per Riassunto di Matrimonio
- ✓ All. 4. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Visure Catastali storiche presso NCT
- ✓ All. 5. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali e Visura Catastale storica dell'abitazione presso NCEU
- ✓ All. 6. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie Immobili e Soggetti coinvolti
- ✓ All. 7. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di compravendita utile dominio del 1988 - NOTE Successione e Usucapione
- ✓ All. 8. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA dell'atto di compravendita del 12.07.96_ANTECEDENTE IL VENTENNIO
- ✓ All. 9. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione dell'atto di compravendita del 08.08.06_PROVENIENZA
- ✓ All. 10. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE delle formalità gravanti oltre la Relazione Notarile
- ✓ All. 11. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_NOTE formalità gravanti non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni
- ✓ All. 12. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Certificato di Destinazione Urbanistica Prot 23060 del 10/10/24
- ✓ All. 13. Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Documentazione tecnica ed amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesareo

- ✓ All. 14 Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_ Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ All. 15 Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Perizia per incarico di stima beni immobili versione per la privacy
- ✓ All. 16 Proc. EI RGEI 314.23 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto Stimatore alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI QUATTRO CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di San Cesareo (Rm) avente destinazione urbanistica prevalentemente agricola (ZONA E1, Produttiva Agricola), caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata, composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzate lungo i due lati che delimitano l'asse stradale denominato Via del Sambuco, percorso che definisce l'asse principale della viabilità della Località Campo Gillaro; area situata a SUD/OVEST rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 3,00 Km. La zona è raggiungibile dal casello autostradale posto in prossimità della zona industriale, direttamente collegato alla Via Casilina. Il territorio Comunale si trova a 312,00 metri di altezza sul livello del mare ed ha un'estensione di circa 24,00 km²; per posizione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si trova in posizione SUD/EST rispetto alla città di Roma da cui dista circa 45,00 km. I cespiti della presente relazione riguardano un'abitazione di tipo economico e tre particelle di terreno che si estendono per complessivi 1.374,00 mq in aderenza al manufatto per tre lati, senza però essere direttamente collegate con la strada di accesso, se non mediante l'attraversamento della strada poderale ricavata all'interno di due particelle le N° 332 e 1052, intestate a soggetti terzi e non oggetto del pignoramento immobiliare. L'interposizione delle suddette particelle, poste tra i beni in oggetto e la strada di accesso, pone tutti gli immobili del LOTTO UNICO in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Per caratteristiche tipologiche e per conformazione, i quattro beni, si discostano dalle attuali categorie catastali assegnate (abitazione e terreni), in quanto risultano, nel loro insieme, più assimilabili ad un'abitazione in villini disposta lungo due piani tra loro sovrapposti (il terra ed il primo sottotetto) e provvista di terreno circostante di natura pertinenziale. I livelli del corpo di fabbrica risultano tra loro comunicanti mediante scala interna e sormontati da un tetto a doppia falda inclinata che funge da copertura. Esternamente le N° 3 particelle di terreno risultano tra loro interconnesse ed hanno assunto, per conformazione, l'aspetto di un giardino privato, provvisto: di recinzioni perimetrali, di un cancello di ingresso, di aree di sosta e di manovra per le autovetture; all'interno di detta superficie si rileva inoltre la presenza di un portico adiacente al manufatto principale che si sviluppa lungo due dei quattro lati che lo compongono e di un piccolo "capanno" in legno di circa 9,00 mq; entrambi realizzati senza idoneo titolo. Si rilevano inoltre difformità tecniche, urbanistiche e catastali. Il fabbricato non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

DATI COMUNE DI SAN CESAREO (EX COMUNE CENSUARIO DI ZAGAROLO PROVINCIA DI ROMA) Indirizzo: - Sezione - Foglio 64, Particelle 330, 729, 977 e 1019; Individuate in zona OMI: E1/Suburbana/SUBURBANA, Valori OMI 2024/2; Città: San Cesareo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00030, Nazione: Italia, Codice catastale: M295, Codice Istat: 058119, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA, Comune litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 312 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 19084; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 13.806 (2011), Popolazione residente: 15.746 (2019). Coordinate Geografiche fabbricato: Latitudine 41.8158763 Longitudine 12.78100405.

SOPRALLUOGO, Il giorno 21/02/2024 alle ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato PENNA Fabrizio ed alla presenza dell'occupante (uno dei due debitori esecutati) è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli

allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, edificio Unico, piano Terra e Primo Sottotetto

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO, BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 3, vani 6, Sup. Cat. 140,00 m² escluse aree scoperte 137,00 m², Rendita 204,52 €); Comune di San Cesareo (Rm), Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piani Terra e Primo sottotetto. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 140,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 137,00 m²) in 6 vani “catastali” che si sviluppano lungo il Piano Terra ed il Piano Primo Sottotetto, impropriamente comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna in muratura, alloggiata nel vano realizzato nel solaio superiore dell’ambiente, destinato a soggiorno. L’unità è provvista di un ingresso coperto posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in aderenza al BENE N° 2 (terreno adibito a corte), chiuso ed annesso alla superficie dell’abitazione a causa dall’arretramento del portone d’ingresso. La conformazione planimetrica dell’abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: AL PIANO TERRA ad: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, camera e soggiorno provvisto di camino, oltre la scala di collegamento con il piano superiore (l’altezza di detto livello è pari a 2,70 ml). AL PIANO PRIMO a: disimpegno, tre locali (due dei quali adibiti a camere da letto) ed un lavatoio (bagno) oltre la scala di collegamento con il piano inferiore ed il terrazzo posto allo stesso livello; il tutto in un volume di altezza variabile (min 2,10 ml e max 2,70 ml) sormontato da una copertura a doppia falda inclinata. L’attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) nella parte laterale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (le camere ed il soggiorno), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell’immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno da persiane. Il manufatto non è di recente ristrutturazione e non necessita di interventi di manutenzione di carattere straordinario. La conformazione planivolumetrica del cespite differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell’ultima planimetria catastale presente nell’archivio informatizzato. Si evidenzia la presenza di umidità nel soffitto in corrispondenza della vasca di scarico del bagno nel piano terra. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali riguardanti il fabbricato, da regolarizzare. COMPONENTI IMPIANTISTICHE, Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L’impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L’impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni ed un camino al piano terra. L’impianto idrico: esistente. L’impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l’impianto del gas: esistente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1019, Sub. 501, Categoria A4, Graffato No

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

Destinazione urbanistica: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 10/10/2024 Prot 0023060. Con nota inviata in data 16/07/2024, al numero 16855 del Protocollo Generale, lo scrivente, ha richiesto il C.D.U. per l’appezzamento di terreno censito presso l’Ufficio del Catasto al Foglio n. 64 Particelle nn. 330, 729 e 977 (1019 fabbricato); dal quale emerge che: Il Piano Regolatore Generale del Comune di San Cesareo, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982 ,n. 2857 individua i cespiti oggetto della procedura all’interno della: Zona E agricola - sottozona E2.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T. DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 2 – TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.la 330 (Sup. 705,00 m²), R.D. 8,37

€ e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie esterna che circonda il fabbricato (BENE N° 1) lungo tre dei suoi quattro lati, contraddistinta dalla particella 330 ha una superficie pari a circa 705,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a terrazzi, a portico, ad aree di manovra ed a percorsi pedonali interconnessi tra loro ed a servizio l'abitazione. Il perimetro, che ne delimita l'estensione per tre lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre il restante lato confina con l'immobile denominato BENE N° 3. All'interno della suddetta particella sono inoltre presenti un "capanno in legno" ed il portico posto in aderenza al manufatto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 330, Qualità Vigneto, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T. DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 3 - TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 977 (Sup. 179,00 m²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. m²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie posta tra i BENI N° 2 e 4, contraddistinta dalla particella 977 con una superficie pari a circa 179,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due confinano con le due particelle di terreno che completano il lotto unico e precisamente i BENI N° 3 e 4, anch'essi censiti presso NCT dalla qualità vigneto; oltre il fabbricato (BENE N° 1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 977, Qualità Vigneto, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, P.T. DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 4 - TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 729 (Sup. 490,00 m²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. m²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie più prossima alla strada di accesso, denominata Via del Sambuco, contraddistinta dalla particella 729 ha una superficie pari a circa 490,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due, confinano, uno con la particella di terreno individuata dal BENI N° 3 e l'altro con l'area che separa i beni dalla strada di accesso; circostanza che pone l'intero compendio immobiliare in una condizione di interclusione. Il suddetto bene è gravato dal diritto del concedente, quindi diversamente dagli altri tre beni, lo stesso verrà trasferito per un diritto diverso da quello riguardante la piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 729, Qualità Vigneto, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Prezzo base d'asta: € 159.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, edificio Unico, piano Terra e Primo Sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 1019, Sub. 501, Categoria A4, Graffato No	Superficie	119,45 mq
Stato conservativo:	<p>IL CESPITE AD USO ABITATIVO (BENE N° 1), È APPARSO:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ultimato, rifinito, arredato ed in parte funzionale al proprio scopo.- Nella sua interezza volumetrica, versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. - Si evidenzia la presenza di umidità localizzata principalmente nei bagni.- Alcuni vani non risultano perfettamente ultimati. - Variato nella destinazione d'uso.- Non è di recente ristrutturazione. <p>I CESPITI CHE RIGUARDANO I TERRENI (BENI N° 2, 3 e 4), SONO APPARSI:</p> <ul style="list-style-type: none">- Adibiti a corte di pertinenza provvista di strada di accesso, di portico e di giardino.- Caratterizzati da superfici permeabili ed impermeabili.- Sormontati anche da un piccolo manufatto in legno.- Principalmente incolti.- Sono presenti alberi a basso fusto.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE DEI QUATTRO CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono situati in un'area della cittadina di San Cesareo (Rm) avente destinazione urbanistica prevalentemente agricola (ZONA E1, Produttiva Agricola), caratterizzata dalla presenza di un'edificazione frammentata, composta prevalentemente da Ville e Villini, realizzate lungo i due lati che delimitano l'asse stradale denominato Via del Sambuco, percorso che definisce l'asse principale della viabilità della Località Campo Gillaro; area situata a SUD/OVEST rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 3,00 Km. La zona è raggiungibile dal casello autostradale posto in prossimità della zona industriale, direttamente collegato alla Via Casilina. Il territorio Comunale si trova a 312,00 metri di altezza sul livello del mare ed ha un'estensione di circa 24,00 km²; per posizione territoriale fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale. La cittadina si trova in posizione SUD/EST rispetto alla città di Roma da cui dista circa 45,00 km. I cespiti della presente relazione riguardano un'abitazione di tipo economico e tre particelle di terreno che si estendono per complessivi 1.374,00 mq in aderenza al manufatto per tre lati, senza però essere direttamente collegate con la strada di accesso, se non mediante l'attraversamento della strada podereale ricavata all'interno di due particelle le N° 332 e 1052, intestate a soggetti terzi e non oggetto del pignoramento immobiliare. L'interposizione delle suddette particelle, poste tra i beni in oggetto e la strada di accesso, pone tutti gli immobili del LOTTO UNICO in una CONDIZIONE DI INTERCLUSIONE rispetto all'unica strada di accesso presente. Per caratteristiche tipologiche e per conformazione, i quattro beni, si discostano dalle attuali categorie catastali assegnate (abitazione e terreni), in quanto risultano, nel loro insieme, più assimilabili ad un'abitazione in villini disposta lungo due piani tra loro sovrapposti (il terra ed il primo sottotetto) e provvista di terreno circostante di natura pertinenziale. I livelli del corpo di fabbrica risultano tra loro comunicanti mediante scala interna e sormontati da un tetto a doppia falda inclinata che funge da copertura. Esternamente le N° 3 particelle di terreno risultano tra loro interconnesse ed hanno assunto, per conformazione, l'aspetto di un giardino privato, provvisto di recinzioni perimetrali, di un cancello di ingresso, di aree di sosta e di manovra per le autovetture; all'interno di detta superficie si rileva inoltre la presenza di un portico adiacente al manufatto principale che si sviluppa lungo due dei quattro lati che lo compongono e di un piccolo "capanno" in legno di circa 9,00 mq; entrambi realizzati senza idoneo titolo. Si rilevano inoltre difformità tecniche, urbanistiche e catastali. Il fabbricato non è di recente ristrutturazione e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.</p> <p>DATI COMUNE DI SAN CESAREO (EX COMUNE CENSUARIO DI ZAGAROLO PROVINCIA DI ROMA) Indirizzo: - Sezione - Foglio 64, Particelle 330, 729, 977 e 1019; Individuate in zona OMI: E1/Suburbana/SUBURBANA, Valori OMI 2024/2; Città: San Cesareo, Provincia: Roma, Regione: Lazio, C.a.p. 00030, Nazione: Italia, Codice catastale: M295, Codice Istat: 058119, Ripartizione geografica Istat: Centro, Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"; Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI, Regione agraria: COLLINE DI PALESTRINA, Comune</p>		

litoraneo: No, Ripartizione sovracomunale denominazione: Roma, Tipologia: Città metropolitana; Zona altimetrica denominazione: Collina interna, Altitudine centro: 312 ml, Zona climatica: Zona D, Gradi giorno: 19084; periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile, Numero ore: 12 ore giornaliere, Classificazione sismica al 2015: Zona 2B, Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti, Evoluzione demografica: Popolazione legale 13.806 (2011), Popolazione residente: 15.746 (2019). Coordinate Geografiche fabbricato: Latitudine 41.8158763 Longitudine 12.78100405.

SOPRALLUOGO: Il giorno 21/02/2024 alle ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'avvocato PENNA Fabrizio ed alla presenza dell'occupante (uno dei due debitori esecutati) è stato regolarmente effettuato l'accesso presso gli immobili in oggetto, per come in precedenza concordato. In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo del titolo amministrativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO, BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (Cat. A/4, Cl 3, vani 6, Sup. Cat. 140,00 m² escluse aree scoperte 137,00 m², Rendita 204,52 €); Comune di San Cesareo (Rm), Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, Piani Terra e Primo sottotetto. Individuata interamente dalla categoria catastalmente A/4, appare assentita e adibita ad appartamento ad uso residenziale, la cui distribuzione degli spazi interni suddivide la superficie complessiva (Totale: 140,00 m² Totale: escluse Aree scoperte: 137,00 m²) in 6 vani "catastali" che si sviluppano lungo il Piano Terra ed il Piano Primo Sottotetto, impropriamente comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna in muratura, alloggiata nel vano realizzato nel solaio superiore dell'ambiente, destinato a soggiorno. L'unità è provvista di un ingresso coperto posto sul prospetto orientato a Nord/Ovest in aderenza al BENE N° 2 (terreno adibito a corte), chiuso ed annesso alla superficie dell'abitazione a causa dall'arretramento del portone d'ingresso. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un quadrato, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari (elementi divisorii) che ne articolano la superficie calpestabile composta da diversi ambienti tra loro comunicanti e così distribuiti: AL PIANO TERRA ad: ingresso, disimpegno, bagno, cucina, camera e soggiorno provvisto di camino, oltre la scala di collegamento con il piano superiore (l'altezza di detto livello è pari a 2,70 ml). AL PIANO PRIMO a: disimpegno, tre locali (due dei quali adibiti a camere da letto) ed un lavatoio (bagno) oltre la scala di collegamento con il piano inferiore ed il terrazzo posto allo stesso livello; il tutto in un volume di altezza variabile (min 2,10 ml e max 2,70 ml) sormontato da una copertura a doppia falda inclinata. L'attuale suddivisione della superficie distribuisce gli spazi serventi (disimpegno e bagni) nella parte laterale del cespite in stretta comunicazione con i vani serviti (le camere ed il soggiorno), provvisti di affacci e vani murari. Le varie stanze dell'immobile appaiono correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti, sul lato esterno da persiane. Il manufatto non è di recente ristrutturazione e non necessita di interventi di manutenzione di carattere straordinario. La conformazione planivolumetrica del cespite differisce, per come verificato in sede di accesso, sia rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi acquisiti sia rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale presente nell'archivio informatizzato. Si evidenzia la presenza di umidità nel soffitto in corrispondenza della vasca di scarico del bagno nel piano terra. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali riguardanti il fabbricato, da regolarizzare.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE: Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano: L'impianto elettrico: i certificati di conformità non sono stati reperiti, sono presenti punti luce, prese e pulsanti. L'impianto di riscaldamento: sono presenti termosifoni ed un camino al piano terra. L'impianto idrico: esistente. L'impianto fognario: non è stato individuato il collegamento alla pubblica fogna. l'impianto del gas: esistente.

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero. Alla data del sopralluogo i beni sono risultati nella disponibilità, possesso e utilizzo dell'esecutata Sig.ra in quanto ivi residente.


Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 330, Qualità Vigneto, Graffato No	Superficie	29,25 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 2 - TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 330 (Sup. 705,00 m ²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie esterna che circonda il fabbricato (BENE N° 1) lungo tre dei suoi quattro lati, contraddistinta dalla particella 330 ha una superficie pari a circa 705,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito a corte di pertinenza, a terrazzi, a portico, ad aree di manovra ed a percorsi pedonali interconnessi tra loro ed a servizio l'abitazione. Il perimetro, che ne delimita l'estensione per tre lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre il restante lato confina con l'immobile denominato BENE N° 3. All'interno della suddetta particella sono inoltre presenti un "capanno in legno" ed il portico posto in aderenza al manufatto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 977, Qualità Vigneto, Graffato No	Superficie	4,30 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 3 - TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 977 (Sup. 179,00 m ²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. m ²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie posta tra i BENI N° 2 e 4, contraddistinta dalla particella 977 con una superficie pari a circa 179,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare in gran parte adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due confinano con le due particelle di terreno che completano il lotto unico e precisamente i BENI N° 3 e 4, anch'essi censiti presso NCT dalla qualità vigneto; oltre il fabbricato (BENE N° 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Località Campo Gillaro, Via del Sambuco N° 13, piano Terra		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 729, Qualità Vigneto, Graffato No	Superficie	11,70 mq
Descrizione:	DESCRIZIONE CESPITE A DESTINAZIONE PERTINENZIALE OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO UNICO IL BENE N° 4 - TERRENO (Qualità VIGNETO, Classe 2), distinto dalla P.lla 729 (Sup. 490,00 m ²), R.D. 2,13 € e R.A. 1,71 €. m ²), R.D. 8,37 € e R.A. 6,74 €. Trattasi della superficie più prossima alla strada di accesso, denominata Via del Sambuco, contraddistinta dalla particella 729 ha una superficie pari a circa 490,00 mq. Il suddetto bene, se pur censito come terreno, appare adibito parte a corte di pertinenza e parte a strada privata realizzata per il raggiungimento del manufatto (BENE N° 1). Il perimetro, che ne delimita l'estensione per due lati, risulta individuato da una recinzione metallica ancorata a pali che penetrano nel terreno, mentre i restanti due, confinano, uno con la particella di terreno individuata dal BENI N° 3 e l'altro con l'area che separa i beni dalla strada di accesso; circostanza che pone l'intero compendio immobiliare in una condizione di interclusione. Il suddetto bene è gravato dal diritto del concedente, quindi diversamente dagli altri tre beni, lo stesso verrà trasferito per		

	un diritto diverso da quello riguardante la piena proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 2 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 3 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

BENE N° 4 – TERRENO, SAN CESAREO (RM) - LOCALITÀ CAMPO GILLARO, VIA DEL SAMBUCO N° 13

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cod. 176)

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
14/09/2007 Reg. gen. 70211 - Reg. part. 21269

Quota: 1/1

Importo: € 454.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.000,00

Percentuale interessi: 8,865 %

Rogante: BOCCA LOREDANA, Notaio con studio in Palestrina (Rm)

Data: 13/09/2007

N° repertorio: 17469

N° raccolta: 12016

Note: NON SONO PRESENTI ANNOTAMENTI A MARGINE

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (Cod. 726)**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II, il
22/09/2023 Reg. gen. 51527 - Reg. part. 36602

Quota: 1/1

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).