

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTTOR MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario *Avvocato Federica Unisoni*
Consulente Tecnico d'Ufficio *Architetto Antonello Amicone*

PROCEDURA EI RGE 41/2020

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA .

Con sede in Siena , Piazza Salimbeni, 3 – P.Iva 00884060526

Contro

LA SUDETTA PROCEDURA RIGUARDA SEI IMMOBILI
CHE VERRANNO RICOMPRESI IN TRE DISTINTI LOTTI

COMUNE DI ZAGAROLO (Rm)

Località Santa Apollaria, Via dei Paesi Nuovi, 18

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 41/2020 del R.G.E.



Incarico	3
Identificazione cespiti oggetto di stima	3
<i>Dati Comune</i>	
<i>Individuazione Fabbricato - Immagini satellitari - Sovrapposizioni</i>	
Formazione LOTTI	5
<i>LOTTO UNO - immobili oggetto di stima</i>	
<i>LOTTO DUE - immobili non oggetto di stima - provvedimento di estizione parziale della procedura</i>	
<i>LOTTO TRE - immobili non oggetto di stima - mancata corrispondenza dai catastali</i>	
Descrizione Generale – LOTTO UNO	7
<i>Sopralluoghi</i>	
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
<i>Atto di Provenienza - Visura C.I.A.A.</i>	
Confini	9
Consistenza LOTTO UNO	10
<i>I beni non sono comodamente divisibili in natura</i>	
Cronistoria Dati Catastali - Terreni (NCT)	10
Cronistoria Dati Catastali - Fabbricati – (NCEU)	12
<i>Visure catastali correttamente intestate</i>	
Cespiti ricompresi nella p.lla 502	12
Individuazione cespiti oggetto del LOTTO UNO	13
<i>Elaborato Planimetrico - BCNC - Porzione di Estratto di mappa</i>	
<i>Planimetrie Catastali - DIFFORMI</i>	
Provenienze Ventennali	15
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti	19
<i>Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	
Oneri di cancellazione	20
<i>Annotamenti in restrizione dei beni, formalità gravanti</i>	
Stato conservativo	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Vincoli ed oneri Condominiali	21
Parti Comuni	21
Stato di Occupazione immobili	21
Caratteristiche costruttive della struttura	21
Normativa urbanistica	21
<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	
Regolarità Edilizia	22
<i>Immobili non conformi alle autorizzazioni rilasciate - DIFFORMITA' SANABILI</i>	
<i>Costi da sostenere per la regolarizzazione dei cespiti</i>	
<i>Planimetrie collegate al Titolo Edilizio Assentito e quelle relative allo Stato dei Luoghi</i>	
Parametri di stima considerati	23
Composizione LOTTO UNO	24
Determinazione Valore	25
VALORE LOTTO UNO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà	152.200,00 €
Riepilogo bando d'asta – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 41/2020	
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 41/2020	



INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 13/09/2020 dall'Ill.mo Giudice MARCO PIOVANO comunicato a mezzo email-pec in data 13/09/2020. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 16/09/2020.

All. 1 _Verbale di Nomina e Giuramento telematico CTU

IDENTIFICAZIONE CESPITI OGGETTO DÌ STIMA

I beni oggetto della presente relazione riguardano diversi immobili, tutti siti nel Comune Amministrativo e Censuario di Zagarolo (Rm); in località Apollaria, Via dei Paesi Nuovi n. 18.

DATI CATASTALI DEL CESPITE PRESENTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Si riporta di seguito, la descrizione degli immobili per come rappresentati all'interno della Sezione B della nota di trascrizione del 19/02/2020 Reg. Part. 5340 e Reg. Gen. 7657; originata dall'atto di Pignoramento immobiliare; oggetto della presente procedura esecutiva:

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio 25	Particella	502	Subalterno	2	
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	4,5 vani			
Indirizzo	VIA DEI PAESI NUOVI			N. civico	-	
Piano	T					

Immobile n. 2						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio 25	Particella	502	Subalterno	3	
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	5 vani			
Indirizzo	VIA DEI PAESI NUOVI			N. civico	-	
Piano	S1-T					

Immobile n. 3						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio 25	Particella	502	Subalterno	1	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	56 metri quadri			
Indirizzo	VIA DEI PAESI NUOVI			N. civico	-	
Piano	S1					

Immobile n. 4						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	25	Particella	501	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	6 are 26 centiare			

Immobile n. 5						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	25	Particella	503	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	6 are 26 centiare			

Immobile n. 6						
Comune	M141 - ZAGAROLO (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio 25	Particella	94	Subalterno	-	
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	-			
Indirizzo	VIA DEI PAESI NUOVI			N. civico	-	
Piano	T-1					

DATI COMUNE

Denominazione: Zagarolo - Provincia: RM - Codice catastale: M141 - Codice Istat: 058114 - 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

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma – Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 303 m

ZONA CLIMATICA

Zona: D - Gradi giorno: 1893 - Periodo di accensione: 1° novembre - 15 aprile – N. ore: 12 ore giornaliere

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B - Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE

Latitudine: 41.84681505 – Longitudine: 12.8024693

DATI CATASTALI DEI CESPITI – “SISTER” PORTALE DELL’AGENZIA DEL TERRITORIO

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Territorio “SISTER” è emerso che gli immobili, oggetto del Pignoramento immobiliare, intestati

sono distinti presso NCEU e NCT del Comune di

ZAGAROLO (Rm) con i seguenti identificativi:

Situazione aggiornata al: 16/01/2022

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
Denominazione:
Codice Fiscale:

Immobili individuati: 3

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	F	Proprietà per 1/1	ZAGAROLO(RM) VIA DEI PAESI NUOVI n. 18 Piano T-1	25	94		Cat. A/7	01	3,5 vani	Euro: 271,14		
☐	F	Proprietà per 1000/1000	ZAGAROLO(RM) VIA DEI PAESI NUOVI n. 18 Piano S1	25	502	1	Cat. C/6	04	56 m²	Euro: 127,25		
☐	F	Proprietà per 1000/1000	ZAGAROLO(RM) VIA DEI PAESI NUOVI n. 18 Piano T	25	502	2	Cat. A/7	02	4,5 vani	Euro: 406,71		

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒	F	Proprietà per 1/1	ZAGAROLO(RM) VIA DEI PAESI NUOVI n. 18 Piano S1-T	25	502	3	Cat. A/7	02	5 vani	Euro: 451,90		

- L'immobile (identificato dal sub 3), risulta intestato a soggetti terzi.
- L'immobile (identificato dalla P.lla 94) non trova riscontro nella realtà.

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	25	501		ENTE URBANO		6	26		Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
☒	25	503		ENTE URBANO		6	26		Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

- Gli immobili (identificati dai sub 501 e 503), risultano di qualità ENTE URBANO.

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

BENE N° 1 – AUTORIMESSA, sita in Zagarolo. (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, S1:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 1**

BENE N° 2 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc, T:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 2**

BENE N° 3 – ENTE URBANO, sito in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc

Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 501**

BENE N° 4 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo, (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, S1-T:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 3**

BENE N° 5 – ENTE URBANO – sito in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc:

Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 503**

BENE N° 6 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo, (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, T-1:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 94**

INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - IMMAGINI SATELLITARI



Localizzazione

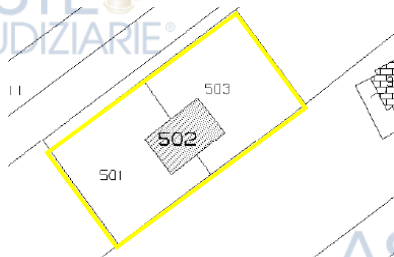


Individuazione



Fabbricato

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINI E CAMPITURE



Estratto di mappa



Sovrapposizione



Immagine Satellitare

FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili precedentemente descritti, ricompresi nella consistenza oggetto di pignoramento immobiliare, verranno di seguito ricompresi in TRE LOTTI DISTINTI, così composti:

LOTTO UNO

I beni ricompresi all'interno del LOTTO UNO, risultano di proprietà della Società esecutata e nel possesso di un terzo soggetto (*occupante senza giusto titolo*).

IL LOTTO UNO RIGUARDA I SEGUENTI BENI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA, sita in Zagarolo. (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, S1:

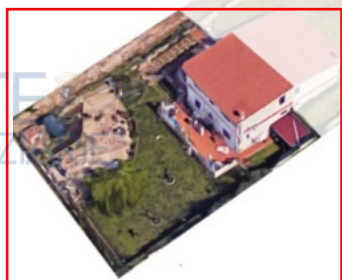
Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 1**

BENE N° 2 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc, T:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 2**

BENE N° 3 – ENTE URBANO, sito in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc

Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 501**



Porzione di fabbricato – LOTTO UNO

LOTTO DUE – NON OGGETTO DI STIMA

I beni ricompresi all'interno del LOTTO DUE non sono più di proprietà della Società esecutata, dall'anno 2010, in quanto:

- *La stessa li ha venduti ad un'altra società con atto notarile del 08/02/2010 regolarmente trascritto; in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare, del 19/02/2020.*
- *La stessa li ha promessi in vendita (preliminare di compravendita), successivo al precedente atto, con atto notarile del 25/02/2010 regolarmente trascritto; in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 19/02/2020*

IL LOTTO DUE RIGUARDA I SEGUENTI BENI

BENE N° 4 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo, (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, S1-T:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 502 subalterno 3**

BENE N° 5 – ENTE URBANO – sito in Zagarolo, (RM), dei PAESI NUOVI snc:

Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 503**



Porzione di fabbricato – LOTTO DUE

NOTA BENE

Gli immobili ricompresi all'interno del suddetto LOTTO DUE, non essendo più di proprietà del soggetto giuridico esecutato; sono stati dichiarati estinzioni dal G.E all'udienza del 18/11/2021; con provvedimento di estizione parziale della procedura.

Pertanto, visto quanto in precedenza descritto, il LOTTO DUE, non sarà oggetto della presente stima.

LOTTO TRE – NON OGGETTO DI STIMA

I beni ricompresi all'interno del LOTTO TRE, non trovano alcun riscontro nella realtà, in quanto i dati catastali che li identificano, presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio – fanno riferimento ad un fabbricato, non più esistente, in quanto oggetto di demolizione.

Il corpo di fabbrica preesistente, a cui gli identificativi fanno riferimento, è stato demolito con giusto titolo edilizio e successivamente ricostruito; assumendo differenti identificativi (oggi p.lla 502), per come verificato in sede di sopralluogo e per come rappresentato all'interno della documentazione reperita presso gli Uffici preposti del Comune di Zagarolo.

IL LOTTO TRE RIGUARDA I SEGUENTI BENI

BENE N° 6 – ABITAZIONE IN VILLINI, sita in Zagarolo, (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, T-1:

Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 94**

NOTA BENE

Gli identificativi dell'abitazione in villini (foglio 25 p.lla 94), allo stato attuale, non rappresentano alcun cespite; o meglio riguardano gli identificativi catastali attribuiti al fabbricato precedentemente edificato ed identificato dalla particella 94.

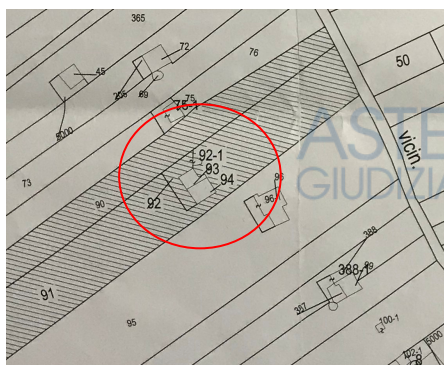
L'attuale corpo di fabbrica, ricostruito ed ultimato, in sostituzione del precedente, ha assunto altri identificativi catastali. I precedenti dati Catastali, non essendo stati variati/soppressi; risultano ancora presenti presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio – “Catasto”.

Pertanto visto la presenza di identificativi, che non individuano più alcun immobile, si ritiene opportuno, a completamento di quanto descritto, precisare che gli stessi dovranno essere oggetto di aggiornamento

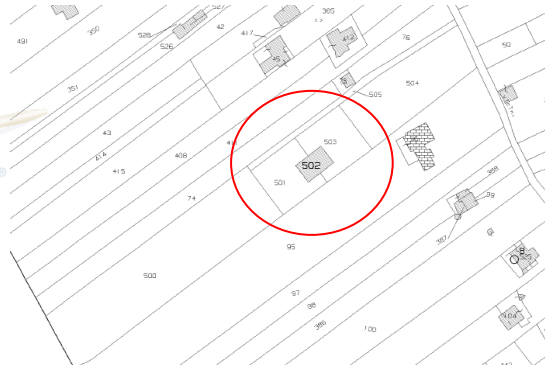
Catastale, mai effettuato; al solo scopo di avere sia la continuità storica degli identificativi sia la corretta indicazione catastale di un immobile che non trova più corrispondenza nella realtà.

Pertanto, visto quanto in precedenza descritto, il LOTTO TRE, non sarà oggetto di stima.

COMPARAZIONE TRA DUE PORZIONI DI ESTRATTI DI MAPPA



Estratto di mappa presente nel PdC 17/08



Attuale Estratto di mappa

CONCLUSIONE

Visto quanto in precedenza descritto, si precisa che, di seguito verranno riportate tutte le osservazioni, le considerazioni, le analisi e le valutazioni inerenti il solo LOTTO UNO.

DESCRIZIONE GENERALE

LOTTO UNO

N. 1 ABITAZIONE IN VILLINI (A/7), N. 1 AUTORIMESSE (C/6) E LA CORTE ESTERNA ZAGAROLO (RM); LOCALITÀ SANTA APOLLARIA, VIA DEI PAESI NUOVI, 18

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, ricadono all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, composto da due piani fuori terra ed una corte esterna di pertinenza esclusiva.

Il raggiungimento dell'accesso avviene percorrendo una strada di natura privata ricadente all'interno della p.lla 505 (*non più di proprietà della Soc. Esecutata*) che diparte da Via dei Paesi Nuovi, n. 18, in corrispondenza del cancello carrabile, non distante da Via S. Apollaria.

Nell'area limitrofa al manufatto, posto in zona periferica rispetto al centro della cittadina, si riscontra principalmente la presenza di ville e villini. Il territorio Comunale sorge a Sud/Est rispetto alla città di Roma e per estensione territoriale, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della città metropolitana di Roma Capitale.

Le unità immobiliari, ricadenti all'interno del **LOTTO UNO**, riguardano due cespiti assestanti, realizzati tra loro in sovrapposizione e collegati mediante percorsi esterni realizzati sulla p.lla 501 (*area esterna di pertinenza ad entrambi gli immobili*). I cespiti sono catastalmente identificati dalle categorie castali A/7 abitazione in villini, C/6 autorimessa ed ENTE URBANO posti rispettivamente ai piani terra rialzato l'abitazione, al piano seminterrato l'autorimessa e la corte esterna di pertinenza.

Il lotto è da intendersi **ITERCLUSO** non essendo provvisto di ingresso autonomo direttamente collegato con la Strada di accesso.

IL CORPO DI FABBRICA è stato edificato con *Permesso di Costruire del 17/08* ed è composto da due porzioni assestanti, ed autonome, realizzate in aderenza e composte rispettivamente da due piani sovrapposti, oltre la copertura a falde inclinate.

Per il fabbricato non sono stati reperiti né il Certificato di Agibilità né il Certificato di Collaudo statico.

La struttura principale è composta da travi e pilastri che ne costituiscono l'intelaiatura generale e sostengono i solai orizzontali che suddividono il volume genreale. La copertura è a falde inclinate.

- *La vendita dei beni potrebbe essere soggetta ad IVA.*
- *I beni non sono comodamente divisibili in natura.*
- *Per i cespiti in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.*
- *I beni non sono ricompresi in condominio.*

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

ABITAZIONE IN VILLINI, "Bene N° 1", catastalmente (A/7), adibita ad abitazione ad uso residenziale ed utilizzata come tale, si sviluppa al solo piano terra rialzato ed è raggiungibile mediante



una scala esterna che consente di arrivare, prima al ballatoio (balcone) e poi al portone d'ingresso.

L'accesso all'abitazione avviene mediante la corte esterna (P.lla 501) a sua volta direttamente confinante e collegata alla strada privata di accesso (P.lla 505) dove è presente il cancello.

Completa, la porzione del corpo di fabbrica, la copertura a falde inclinate posta a completamento dell'ultimo piano (non direttamente collegato ai piani sottostanti).

Il livello appare internamente frazionato da tramezzature (elementi divisorii) che ne suddividono lo spazio composto da vari

ambienti tra loro direttamente comunicanti.

II PIANO TERRA (rialzato) è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere (una provvista di cabina armadio), un bagno ed una lavanderia.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea. Le pareti del bagno, come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sulle aperture prospettiche sono presenti gli infissi, provvisti sul lato esterno di elementi oscuranti, composti da persiane in ferro.

L'AUTORIMESSA, "Bene N° 2" catastalmente (C/6), appare impropriamente adibita ad abitazione ad uso residenziale; si sviluppa al solo piano seminterrato ed è raggiungibile mediante i cancelli posti a confine tra la corte esterna (p.lla 501) e la strada di accesso di natura privata (identificata con il numero di P.lla 505).



L'ingresso al piano avviene direttamente dalla corte di pertinenza, posta alla stessa quota.

II PIANO SEMINTERRATO è al suo interno composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed il ripostiglio.

La superficie interna presenta una diversa distribuzione degli spazi ed una diversa destinazione d'uso; in totale difformità rispetto a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

LA CORTE ESTERNA, "Bene N° 3" identificata da un proprio numero di particella catastale (Categoria ENTE URBANO) presenta una conformazione geometrica regolare ed una superficie quasi interamente pianeggiante; dove sono presenti zone in parte pavimentate ed in parte destinate a giardino.



Il perimetro esterno appare, nel suo insieme, perimetrato da recinzione metallica che ne individua i confini materiali.

L'area è direttamente collegata alla strada privata di accesso mediante due cancelli posti sullo stesso lato.

Si rileva la presenza di una zona destinata al parcheggio delle autovetture, un'area pavimentata antistante l'ingresso, percorsi di collegamento orizzontali e verticali ed una struttura in ferro per il ricovero delle autovetture.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico parzialmente ultimato, da adeguare alla normativa vigente, dove il contatore generale è posto su Via dei Paesi Nuovi, 18, (serve i cespiti al LOTTO UNO e DUE); di impianto idrico unico per i due lotti, allacciato alla condotta di approvvigionamento Comunale; di impianto di smaltimento delle acque bianche/nere che confluisce all'interno di una fossa biologica ricadente all'interno della p.lla 501; di impianto del GAS direttamente collegato al "bombolone" di



accumulo interrato, (al momento è presente un'unica linea di alimentazione che serve entrambe le unità al LOTTO UNO, è prevista la possibilità di sdoppiaggio della linea); di impianto di riscaldamento unico per le due unità dello stesso lotto, alimentato da una caldaia collegata ai termosifoni; di impianto citofonico.

Il fabbricato, di maggior consistenza, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire 17/08 in variante alla D.I.A. prot. 26954.08.

Dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che, i cespiti in oggetto risultano parzialmente difformi sia rispetto alle Planimetrie Catastali depositate in atti sia rispetto agli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito.

Le modifiche impropriamente apportate potranno essere regolarizzate, in parte con interventi di demolizione/ricostruzione ed in parte prelevate; il tutto mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo in sanatoria; per come meglio di seguito descritto.

(La porzione di fabbricato risulta rifinita esternamente da intonaco civile di colore chiaro, internamente appare ristrutturata di recente, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria).

SOPRALLUOGHI

Per come concordato tra le parti; in data 27.01.2021 ed in data 04.03.2021 alle ore 9.30, venivano regolarmente effettuati i sopralluoghi presso tutti i cespiti oggetto del pignoramento immobiliare, siti in Zagarolo (Rm) tra Via dei Paesi Nuovi, 18; alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode Giudiziario l'avvocato UNISONI Federica e gli attuali occupanti senza titolo degli immobili oggetto della suddetta procedura. In tali date sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, successivamente comparate con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

All. 2 – Verbalì di accesso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili ricompresi nel LOTTO denominato UNO sono intestati alla Società:

Per la quota parti pari ad 1/1 (l'intero) del diritto di piena proprietà.

In forza di giusto atto di Compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio BOCCA Loredana del 28/11/2006, rep. n. 15759/10574 e trascritto 06/12/2006 ai numeri 81593/47959; la Società ha acquistato gli immobili distinti presso NCT di detto Comune al foglio 25 p.lla 90 E 91 e presso NCEU al foglio 25 p.lla 94, dai signori

VI URA CAMERA DI C.I.A.A.

– NUMERO

– Amministratore Unico:

CONFINI LOTTO UNO

I diversi cespiti, se considerati separatamente, confinano con:

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

Distacco con P.lla 501 su più lati, distacco con la particella 503, abitazione alla p.lla 502 sub. 3, salvo altri.

Bene N° 2 – AUTORIMESSA Con la P.lla 501 su tre lati, abitazione alla p.lla 502 sub. 3, salvo altri.

Bene N° 3 – ENTE URBANO Con le p.lle 95, 500, 503 e 505 salvo altri.

L'intero LOTTO UNO confina con:

le p.lle 95, 500, 503 e 505, l'abitazione alla p.lla 502 sub 3, salvo altri.

CONSISTENZA LOTTO UNO

ABITAZIONE IN VILLINI (A/7), AUTORIMESSA (C/6) E CORTE DÌ PERTINENZA ZAGAROLO (RM); LOCALITÀ SANTA APOLLARIA, VIA DEI PAESI NUOVI, 18

Destinazione LOTTO UNO	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRA						
Abitazione in Villini	66,20 mq	77,20 mq	1	77,20 mq	2,90 m	T
Ballatoio/Balcone	-	8,80 mq	0,40	3,52 mq	-	T
Scala esterna	-	5,00 mq	1	5,00 mq	-	S1-T
PIANO SEMINTERRATO						
Autorimessa <i>adibita ad abitazione</i>	66,00 mq	77,20 mq	0,5	38,60 mq	3,00 m	S1
Corte di pertinenza	-	626,00 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	33,80 mq	-	S1
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				158,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

La Società esecutata ha acquistato nell'anno 2006 diversi immobili censiti presso il Comune di Zagarolo (Rm) al foglio 25 p.lle 90, 91 (NCT) e 94 (NCEU).

Vengono di seguito riportati gli immobili per come distinti presso NCT

NCT - Foglio 25 Particella 90 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

Cancellato in mappa soppressa - dal 26/05/2008											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
								ha are ca		Dominicale	Agrario
1	25	90		-	SOPPRESSO	00 00					Tabella di variazione del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)
Notifica						Partita	0				
Annotazioni	unita alle particelle: 91										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 92 - foglio 25 particella 93 - foglio 25 particella 94 - foglio 25 particella 91

NCT - Foglio 25 Particella 91 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

Foglio di mappa soppresso del 26/05/2008											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	25	91		-	SOPPRESSO	00 00				FRAZIONAMENTO del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)	
Notifica						Partita	0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 500 - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503 - foglio 25 particella 504 - foglio 25 particella 505

NCT - Foglio 25 Particella 92 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	25	92		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)
Notifica _____ Partita 0										
Annotazioni _____ unita alle particelle: 91										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 90 - foglio 25 particella 93 - foglio 25 particella 94 - foglio 25 particella 91

NCT - Foglio 25 Particella 93 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

Copia di mappa soppressa dal 26/05/2008											NOTIZIA GIUDIZIARIA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	25	93		-	SOPPRESSO	00 00					Tabella di variazione del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)	
Notifica _____ Partita 0												
Annotazioni _____ unita alle particelle: 91												

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 90 - foglio 25 particella 92 - foglio 25 particella 94 - foglio 25 particella 91

NCT - Foglio 25 Particella 94 – SOPPRESSO

Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	94		-	SOPPRESSO	00 00				Tabella di variazione del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)
Notifica		Unita alle particelle: 91				Partita	0			
Annotazioni										

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 90 - foglio 25 particella 92 - foglio 25 particella 93 - foglio 25 particella 91

SITUAZIONE INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	<i>Diritto del concedente fino al 21/12/1978</i>	Catasto Terreni Foglio 25 P.lle 90, 91, 93 e 94
<i>Impianto meccanografico del 23/01/1980</i>		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/12/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)		Catasto Terreni Foglio 25 P.lle 90, 91, 93 e 94
<i>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/12/1978 Voltura in atti dal 24/11/1988 Registrazione: UR Sede: PALESTRINA n: 438 del 12/06/1979 (n. 478279)</i>		
Situazione degli intestati dal 28/11/2006		Catasto Terreni Foglio 25 P.lle 90, 91, 93 e 94
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/12/2006 Repertorio n.: 15759 Rogante: BOCCA LOREDANA Sede: PALESTRINA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 47959.1/2006)</i>		

SI PRECISA CHE

Tra gli intestatari compare il signo _____ per il diritto del concedente fino al 21/12/1978; a tal proposito sono stati effettuati gli opportuni approfondimenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma III; per come meglio descritto al punto "Provenienze".

Le particelle in precedenza elencate hanno generato e o variato altre particelle, attualmente diversamente identificate presso NCT.

NCT - Foglio 25 Particella 501 – ENTE URBANO

Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	501		-	ENTE URBANO	06 26				Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		sr								

NCT - Foglio 25 Particella 502 – ENTE URBANO

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	
1	25	502		-	ENTE URBANO	01 56			Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)
Notifica						Partita	1		
Annotazioni						sr			

CRONISTORIA DATI CATASTALI – FABBRICATI (NCEU)

I cespiti oggetto della presente relazione, riguardante il solo LOTTO UNO, sono attualmente distinti presso il NCEU del Comune di ZAGAROLO con i seguenti identificativi:

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1000/1000												
Unità immobiliare dal 09/11/2015														
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		25	502	2			A/7	2	4,5 vani	Totale: 59 m² Totale escluse aree scoperte*: 57 m²	Euro 406,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo				VIA DEI PAESI NUOVI piano: T;										
in corso con prot. RM1417906/2009 del 29/09/2009						Partita		-			Mod.58	-		
Notifica														
Annotazioni				di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 502
Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 503
Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 504

DATI DERIVANTI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/09/2009 protocollo n. RM1376350 in atti dal 21/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308452.1/2009)
- VARIAZIONE del 13/03/2009 protocollo n. RM0346786 in atti dal 13/03/2009 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. 24506.1/2009)
- COSTITUZIONE del 29/05/2008 protocollo n. RM0729868 in atti dal 29/05/2008 COSTITUZIONE (n. 5849.1/2008)

Bene N° 2 – AUTORIMESSA

INTESTATO

1												(1) Proprieta' per 1000/1000
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	25	502	1			C/6	4	56 m²	Totale: 58 m²	Euro 127,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
in corso con prot. RM1417906/2009 del 29/09/2009												
Notifica							Partita	-	Mod.58		-	
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 502
Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 503
Codice Comune M141 - Sezione - Foglio 25 - Particella 504

SITUAZIONE INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dal 28/11/2006		Catasto Fabbricati Foglio 25 P.lla 502, sub 1 e 2

COSTITUZIONE del 29/05/2008 protocollo n. RM0729868 in atti dal 29/05/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5849.1/2008)

CESPITI RICADENTI NELLA P.LLA 502

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano distinti presso NCEU del suddetto Comune, al foglio 25 p.lla 502, i seguenti immobili

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	25	502	1	ZAGAROLO VIA DEI PAESI NUOVI, Piano S1		C/6	4	56 mq	Euro:127,25		
☐	25	502	2	ZAGAROLO VIA DEI PAESI NUOVI, Piano T		A/7	2	4,5 vani	Euro:406,71		
☐	25	502	3	ZAGAROLO VIA DEI PAESI NUOVI, Piano S1-T		A/7	2	5 vani	Euro:451,90		

I primi due cespiti sono oggetto della consistenza del LOTTO UNO

INDIVIDUAZIONE CESPITI OGGETTO DEL LOTTO UNO

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, gli immobili oggetto della presente relazione di stima, ricompresi all'interno del LOTTO UNO, riguardano i cespiti distinti presso NCEU e NCT del Comune di Zagarolo con i seguenti identificativi:

- **Bene N° 1 – Abitazione in villini, sita in Zagarolo (RM)**

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	25	502	2		A/7	2	4,5 vani	Totale: 59 m ² , Totale escluse aree scoperte: 57 m ²	€ 406,71	T	NO
Indirizzo		VIA dei PAESI NUOVI, SNC piano: T									

L'immobile non presenta eree esterne di pertinenza graffate

- **Bene N° 2 – Autorimessa, sita in Zagarolo (RM)**

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	25	502	1		C/6	4	56 m ²	Totale: 58 m ²	€ 127,25	S1	NO
Indirizzo		VIA dei PAESI NUOVI, SNC piano: S1									

- **Bene N° 3 – Ente Urbano, sito in Zagarolo (RM)**

CATASTO TERRENI (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie catastale	Deduz	Reddito	
	25	503			ENTE URBANO	06 are 26 ca			

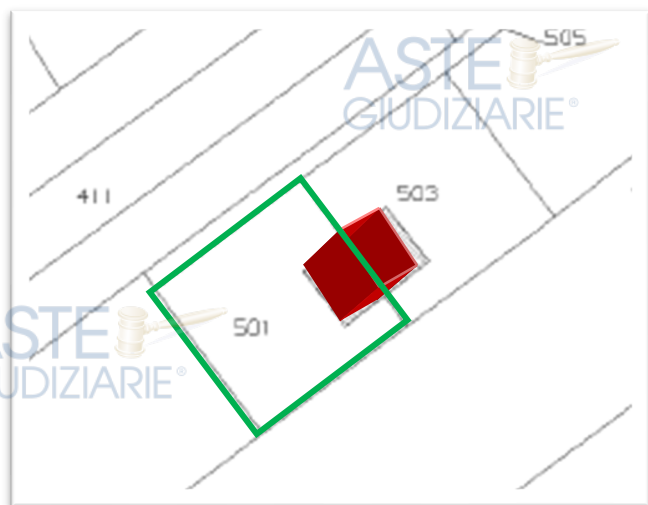
ELABORATO PLANIMETRICO

Non presente

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Non presenti

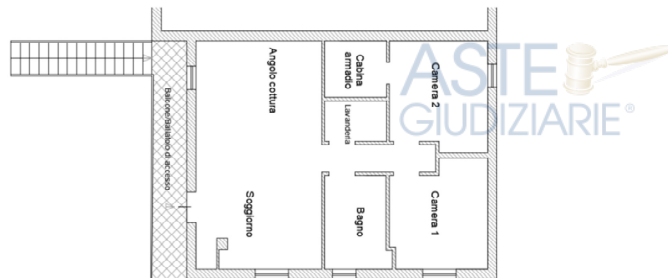
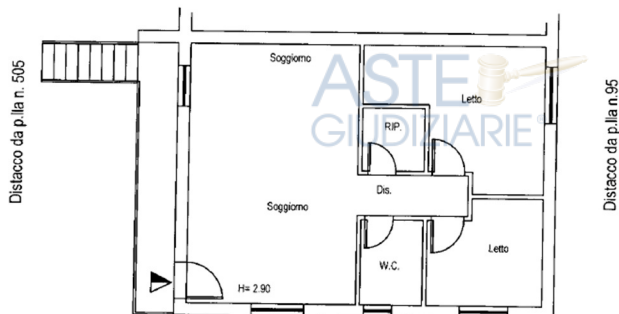
PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA – P.LLA 502 e 501



Fabbricato ed area esterna

PLANIMETRIE
Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI - Piano Terra rialzato
Planimetria Catastale
Planimetria stato dei luoghi

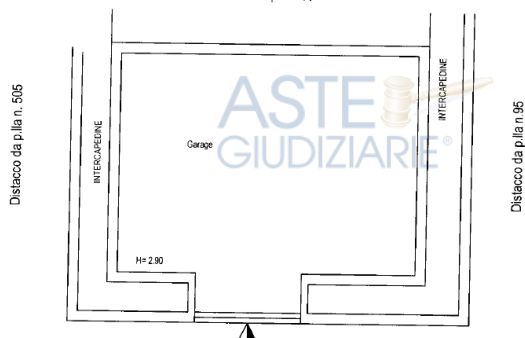
Distacco da p.lla 503



Distacco da p.lla n. 501

Bene N° 2 – AUTORIMESSA - Piano Seminterrato
Planimetria Catastale

Distacco da p.lla 503



Distacco da p.lla n. 501

Planimetria stato dei luoghi



All. 12 – Estratto di Mappa, Visure Catastali Storiche NCEU e Planimetrie Catastali

Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali, presenti nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio, è emerso che queste ultime, non raffigurano correttamente il reale stato dei luoghi; per le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (Abitazione ed Autorimessa).
- Diversa destinazione d'uso degli ambienti interni (Abitazione ed Autorimessa).
- Diversa realizzazione e posizionamento dei vani murari (Abitazione ed Autorimessa).
- Diversa destinazione ed utilizzo del piano seminterrato, impropriamente adibito ad abitazione (Piano assentito ad Autorimessa).
- Diversa conformazione di una porzione della scala interna.
- Demolizione dell'intercapedine (Autorimessa).

Non si è ritenuto corretto variare e/o aggiornare le planimetrie catastali, in virtù del fatto che le modifiche impropriamente apportate potranno essere regolarizzate, in parte con interventi di demolizione/ricostruzione ed in parte preservate; il tutto mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del suddetto Comune.

A seguito del quale, sarà necessario regolarizzare la situazione "Catastale" dell'abitazione, mediante la presentazione telematica del DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

IL COSTO COMPLESSIVO VIENE STIMATO IN **700,00 €**

PROVENIENZA VENTENNALE

ATTI DI PROVENIENZA INTERCORSI TRA AGLI AVENTI CAUSA

Descrizione immobili per come riportati all'interno della nota di trascrizione generata dall'atto di compravendita del 2006 a favore della Società esecutata.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M141 - ZAGAROLO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 25 Particella 90 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 70 centiare

Immobile n. 2
Comune M141 - ZAGAROLO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 25 Particella 94 Subalterno -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani
Indirizzo VIA DEI PAESI NUOVI N. civico SNC
Piano T-1

Immobile n. 3
Comune M141 - ZAGAROLO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 25 Particella 91 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 30 centiare

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO D TIPO DI ATTO			
Dal 14/05/1928 al 04/08/1949	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Contro	Rogante NOTAIO	Data	Rep. N.	
		Fulgenzio PANZIRONI	14/05/1928	2581	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Proprietà per la quota intera Quota n. 29 di ettari 0,8760 a confine con strada poderale fosso di confine e le quote 28 e 30 Terreni distinti alla mappa 108 sub 3 sez seconda	Ufficio Provinciale di ROMA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA III	31/07/1928	13992	9303

Dalle ricerche effettuate, mediante la consultazione dei repertori cartacei, presenti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma III; dal periodo che va dal 09/11/1982 al 01/05/1912 è emerso che:

- Il signor *ha acquistato in data 14/05/1928 dall'*
un terreno sito in Tenuta San Cesareo, Riserva S. Apollaria, in
territorio di Zagarolo, denominato la quota n. 29 con una superficie pari a 8.760, 00 mq.
- Il signor *ha acquistato in data 17/08/2024 un terreno sito in*
Località Colle del Pero di 4.170,00 mq, sez 3 p.lla 937/B dal signor

All. 1 _Atto di Compravendita del 31 luglio 1928 + Note di trascrizione Successioni e Divisione

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO D TIPO DI ATTO			
Dal 17/04/1934 al 08/10/1979	A favore:	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
	tutti fu	Rogante	Data	Denuncia N.	Volume N.
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PALESTRINA	17/04/1934	133	186
		TRASCRIZIONE			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA III	03/07/1934	11681	9267
	Proprietà per la quota intera dei terreni siti in S. Apollaria, sezione 2, mappale 1180, 1152, 152, 156				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
Dal 17/04/1934 al 05/12/1992 e 19/07/1983	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		SPAZIANI GIUSEPPE	26/07/1949		
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA III	04/08/1949	23203	18238
	PROPRIETARIE per la quota pari a 3/10 dei terreni siti in S. Apollaria, sezione 2, mappale 1180, 1152, 152, 156				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
Dal 05/09/1979 al 05/12/1992	A favore:	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Denuncia N°	Volume N°
		UFFICIO DEL REGISTRO PALESTRINA	05/09/1979	20	335
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	08/10/1979	21423	17040
	PROPRIETARIO per la quota pari a 1/2 Immobili distinti presso NCT al: Foglio 25 p.lla 91 ep.lla 90 Immobili distinti presso NCEU al: Foglio 25 p.lla 94 fab. rurale PROPRIETÀ per la quota pari a 1/2				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
Dal 05/09/1979 al 05/12/1992	A favore:	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante UFFICIO DEL REGISTRO	Data	Denuncia N°	Volume N°
		PALESTRINA	09/11/1982	96	348
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

PROPRIETA' per la quota pari a ½ Contro	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/07/1983	19964	16538

Dalla visione degli atti estrapolati ed in precedenza riportati, è emerso che non sono presenti le trascrizioni relative alle accettazioni tacite in morte dei signori:

-
-
-

NON RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI, RELATIVAMENTE AD ATTI ANTECEDENTI IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (MANCATA TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI TACITE DI EREDETA')

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
Dal 19/11/1992 al 06/12/2006	A favore:	ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe VALENTE	19/11/1992	52401	14633
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	05/12/1992	47644	31220
	Immobili distinti presso NCT al: Foglio 25 p.lla 91 e p.lla 90 Immobili distinti presso NCEU al: Foglio 25 p.lla 94				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO			
Dal 28/11/2006 Al 25/02/2010 quando vendeva alcuni immobili	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA Loredana	28/11/2006	15759	10574
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di	06/12/2006	81593	47959

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI CONTRO

- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO**

Iscritta il 17/07/2008 - Reg. gen. 42526 - Reg. part. 9633

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 10/07/2008 Numero di repertorio 18981/13218 - Notaio BOCCA LOREDANA Codice fiscale BCC LDN 61R62 B429 C - Sede PALESTRINA (RM) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA -Derivante da 0177 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO - Capitale € 332.000,00 Tasso interesse annuo 6,5% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 664.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 501

Immobile n. 2 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 503

Immobile n. 3 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 2

Immobile n. 4 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 3

Immobile n. 5 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 1

A Favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena, C.F 00884060526.

Contro

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 08/08/2008 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 9645 Registro generale n. 49168 - Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2008 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 12561 Registro generale n. 67127 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 23/10/2009 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 11358 Registro generale n. 66589 - Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

ANNOTAZIONE presentata il 23/10/2009 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 11359 Registro generale n. 66590 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE presentata il 23/10/2009 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 11360 Registro generale n. 66591 - Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

TRASCRIZIONI CONTRO

- DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto il 23/03/2010 Reg. gen. 17797 - Reg. part. 10762

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE - Data 08/03/2010 Numero di repertorio 6973/10 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI SEZ. DISTACCATA DI PALESTRINA Codice fiscale 850 036 50588 - Sede PALESTRINA (RM) - Dati relativi alla convenzione - Specie DOMANDA GIUDIZIALE - Descrizione 512 ESECUZIONE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 501

Immobile n. 2 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 2

Immobile n. 3 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 1

A Favore

Contro

- DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto il 03/05/2010 Reg. gen. 27961 - Reg. part. 16010

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 29/04/2010 Numero di repertorio 10420/2010 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 802 553 70589 - Sede ROMA (RM)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 501
Immobile n. 2 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 500
Immobile n. 3 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 504
Immobile n. 4 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 505

A Favore

Contro

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2015 Servizio di P.I. di ROMA 2

Registro particolare n. 4959 Registro generale n. 39449

Tipo di atto: 0700 - RESTITUZIONE

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**

Trascritto il 19/02/2020 Reg. gen. 7657 - Reg. part. 5340

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 20/01/2020 Numero di repertorio 260 - Autorità emittente TRIBUNALE DI TIVOLI Codice fiscale 860 062 90588 Sede TIVOLI (RM) - Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 2
Immobile n. 2 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 3
Immobile n. 3 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 502 Sub 1
Immobile n. 4 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 501
Immobile n. 5 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI - Foglio 25 Particella 503
Immobile n. 6 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) - Catasto FABBRICATI - Foglio 25 Particella 94

A Favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Siena, C.F. 00884060526.

Contr

All. 10 NOTE formalità gravanti

ONERI DI "CANCELLAZIONE"

ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITÀ GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione dei 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: **623,00 €**.

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

All. 10 NOTE formalità gravanti

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggior consistenza, al cui interno sono presenti tra gli altri, gli immobili ricompresi all'interno del LOTTO UNO; si presenta sia esternamente che internamente, rifinito, ultimato, abitabile ed in buono stato conservativo e manutentivo. All. 16 Rilievo Fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle Visure Catastali Storiche estrapolate dal portale dell'Agenzia del Territorio; è emerso che i terreni, oggetto di edificazione, erano intestati, tra gli altri anche al signor **per il diritto del concedente fino al 21/12/1978.**

A tal proposito si è proceduto ad estrapolare le Ispezioni Ipotecarie nominative presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II e III" relative ai signori:

Sono stati altresì visionati, i repertori relativi ai nominativi suddetti, allo scopo di individuare eventuali atti necessari a definire la presenza o meno di detto diritto.

All'interno degli atti intercorsi tra i vari proprietari che si sono succeduti dal 1928 al 2006, non viene menzionata alcuna indicazione in merito alla presenza del diritto del concedente.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

La gestione delle spese comuni per la pulizia, la manutenzione ordinaria e l'illuminazione, vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari comproprietari degli immobili.

Il fabbricato di maggior consistenza, ricadente all'interno della medesima p.lla, la struttura non è attualmente ricompresa in Condominio.

PARTI COMUNI

L'abitazione e l'autorimessa (LOTTO UNO INTERCLUSO), sono raggiungibili percorrendo una strada podereale, realizzata sulla p.lla 505 (*non più di proprietà della società esecutata e non oggetto della consistenza posta in vendita*) che diparte dal Cancelli carrabile posto su Via dei Paesi Nuovi al civico 18.

Non è presente, in atti, né l'elaborato planimetrico né pertinenze identificate come BCNC.

STATO DÌ OCCUPAZIONE IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, i cespiti oggetto del **LOTTO UNO**, risultavano nell'utilizzo e nel possesso del signor

; (occupante senza giusto titolo).

Alla data del sopralluogo, i cespiti oggetto del **LOTTO DUE**, risultavano nell'utilizzo e nel possesso del signor

; (occupante senza giusto titolo, insieme alla moglie ed ai due figli minori).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

IL CORPO DI FABBRICA è stato edificato alla fine degli anni 2000 ed è costituito da due porzioni assestanti, ed autonome, ricadenti all'interno della stessa particella catastale.

Per il fabbricato non sono stati reperiti né il Certificato di Agibilità né il Certificato di Collaudo statico. La struttura principale è composta da travi e pilastri che formano l'intelaiatura generale e sostengono i solai orizzontali. La copertura è a falde inclinate.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (RM); individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della seguente zona:

“Zona B2.1b” – completamento dell'edificazione (di tipo rurale)

CERTIFICATO DÌ DESTINAZIONE URBANISTICA:

Certificato di destinazione urbanistica del 31/03/2021 prot 10105/21, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), per i terreni siti in località Santa Apollaria Nuova, e distinti presso NCT di detto Comune al foglio n.25 p.lla 501-502-503-504, 505.

- In quanto al P.T.P. Ambito Territoriale n° 9: **ZA 6/4**
- In quanto al P.T.P.R.: **TAV. A Paesaggio Agrario di Continuità**

Tutto il Territorio Comunale è sottoposto a Vincolo Sismico

All. 13 _ *Certificato di Destinazione Urbanistica*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il compendio immobiliare di maggior consistenza, al cui interno ricadono gli immobili oggetto della presente relazione, sono stati rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo i seguenti titoli amministrativi:

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 17.08 in variante alla D.I.A. prot. 26954.08 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato bifamiliare per uso civile abitazione sito in località Paesi Nuovi, distinto in Catasto del Comune di Zagarolo al foglio 25 e p.lle 90-91-92-93-94.

REGIONE LAZIO, Area Genio Civile di Roma "Servizio zone sismiche 1 e 2": "Provvedimento per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche", del 14/05/2008 prot. 10688;

AUTORIZZAZIONE alla realizzazione della fossa biologica tipo Imhoff e successivi canali in sub-irrigazione con drenaggio del 24/07/2008 prot. 16328;

VISTO della REGIONE LAZIO, Area Genio Civile di Roma "Servizio zone sismiche 1 e 2": del 31/05/2010 prot. 17088 al progetto strutturale.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

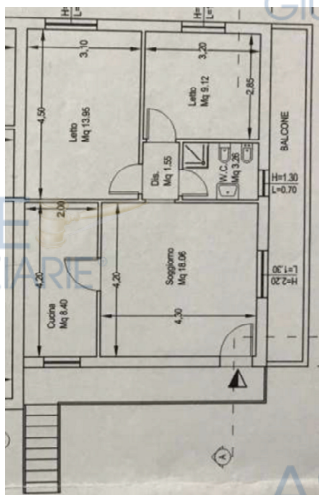
- Non è stato reperito il Certificato di Collaudo delle Opere in conglomerato cementizio.
- Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità.
- E' stato reperito l'attestato di certificazione energetica.
- Sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

All. 15_Progetto raccolta acque reflue, Attestato di Certificazione Energetica e Dichiarazioni Conformità'

PLANIMETRIE

Bene N° 2 – AUTORIMESSA - Piano Terra rialzato

Planimetria Ultimo titolo assentito

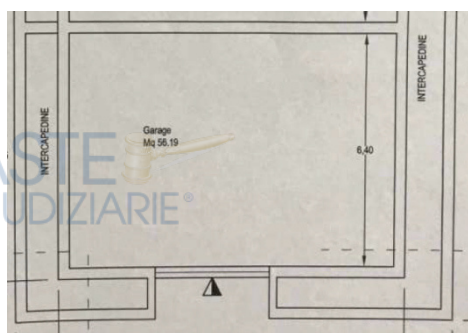


Planimetria stato dei luoghi



Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI - Piano Terra rialzato

Planimetria Ultimo titolo assentito



Planimetria stato dei luoghi



All. 14_Permissione di Costruire 17.08

DIFFORMITA' RISCONTRATE - SANABILI

Dalla comparazione tra le planimetrie collegata al Permesso di Costruire e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo, è emerso che i cespiti attualmente presentano alcune difformità dovute ad una:

- a. *Diversa distribuzione degli spazi interni.*
- b. *Diversa destinazione d'uso degli ambienti interni.*
- c. *Diversa realizzazione e posizionamento dei vani murari, sia interni che prospettici.*
- d. *Mancata realizzazione del balcone al Piano terra rialzato.*
- e. *Trasformazione dell'Autorimessa (Piano Seminterrato) in Appartamento.*

Molte delle modifiche impropriamente apportate, dovranno essere, in parte rimosse mediante interventi di demolizione/ricostruzione ed in parte potranno essere legittimate; il tutto mediante la presentazione di un giusto titolo in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del suddetto Comune.

Successivamente sarà necessario regolarizzare la situazione "Catastale" dell'abitazione in villini e di una delle due autorimesse; mediante la presentazione telematica del DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Territorio ("Catasto").

COSTI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI CESPITI

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si dovrà:

- 1) Procedere alla nomina di un tecnico che si occupi di regolarizzare le difformità riscontrate mediante la presentazione di un titolo in sanatoria, per come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia). **IL COSTO DA SOSTENERE VIENE STIMATO IN 2.500,00 €**
- 2) Sostenere i costi per la realizzazione/demolizione di interventi edilizi riguardanti:
 - *La demolizione delle tramezzature impropriamente realizzate al piano seminterrato.*
 - *La variazione di alcuni vani murari prospettici impropriamente modificati.*
 - *La realizzazione delle tramezzature necessarie al ripristino dell'intercapedine.***IL COSTO DA SOSTENERE VIENE STIMATO IN 20.000,00 €**
- 3) Procedere alla successiva variazione Catastale, concernente l'aggiornamento delle planimetrie Catastali con procedura DOCFA **IL COSTO DA SOSTENERE VIENE STIMATO IN 700,00 €**

PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, mese di dicembre 2021, per i cespiti con caratteristiche simili siti nel Comune di Zagarolo, viene richiesto un prezzo medio pari a **1.329,00 €/mq**
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, ZONA: MOZZO SAVELLI S. APOLLARIA CANCELLATA VALLE EPICONIA

PALLAVICINI FASCIA TAV AUTOSTRADA VALLE MARTELLA relativamente a Ville & Villini – Box & Posti Auto; è emerso che viene attribuito un valore medio pari a **1.027,00** (Abitazioni in villini) e **650,00** (Box/Autorimesse).

- 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 2021 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: ZAGAROLO, Fascia/zona: Suburbana/MOZZO-SAVELLI-S. APOLLARIA-CANCELLATA-VALLE EPICONIA-PALLAVICINI-FASCIA TAV AUTOSTRADA-VALLE MARTELLA, Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale; è emerso che viene attribuito valore medio pari a **1.175,00** (Abitazioni in villini) e **750,00** (Box/Autorimesse).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale – LISTINO 2 2021. Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare - ZAGAROLO - C114 abitazioni I fascia **1.250,00 €/mq Box auto 500,00 €/mq.**

Il parametro economico che ne consegue è stato ottenuto dalla differenza tra la somma delle quotazioni per immobili con caratteristiche residenziali, è pari a:

ABITAZIONE 1.195,25 €/mq
AUTORIMESSE 641,12 €/mq

COMPOSIZIONE

LOTTO UNO

N. 1 ABITAZIONE IN VILLINI (A/7), N. 1 AUTORIMESSE (C/6) E LA CORTE ESTERNA ZAGAROLO (RM); LOCALITÀ SANTA APOLLARIA, VIA DEI PAESI NUOVI, 18

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

Diritto di proprietà per la quota parte pari a 1/1

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) – LOTTO UNO

VIA DEI PAESI NUOVI piano: T; Comune di ZAGAROLO (Codice: M141)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **25** particella **502** subalterno **2**

Cat. A/7, cl 2, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. Tot: 59 m² Tot escl aree scoperte: 57 m², Rendita 406,71 €

Bene N° 2 – AUTORIMESSA (C/6) – LOTTO UNO

VIA DEI PAESI NUOVI piano: S1; Comune di ZAGAROLO (Codice: M141)

Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **25** particella **502** subalterno **1**

Cat. C/6, cl 4, Cons. 56 m², Sup. Cat. 58 m², Rendita 127,25 €

Bene N° 3 – ENTE URBANO – LOTTO UNO

VIA DEI PAESI NUOVI; Comune di ZAGAROLO (Codice: M141)

Distinto presso NCT di detto Comune al foglio **25** particella **501**, Sup. Cat. 626,00 m²

CONFINI:

I tre cespiti, nel loro insieme, confinano con: *le p.lle 95, 500, 503 e 505, l'abitazione p.lla 502 sub 3, salvo altri.*

*I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, ricadono all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, composto da due piani fuori terra ed una corte esterna di pertinenza. Il raggiungimento dell'accesso avviene percorrendo una strada di natura privata ricadente all'interno della p.lla 505 (non più di proprietà della Soc. Esecutata) che diparte da Via dei Paesi Nuovi, al civico 18 mediante un cancello carrabile, non distante da Via S. Apollaria. Le unità immobiliari, ricadenti all'interno del **LOTTO UNO**, riguardano due cespiti assestanti, realizzati tra loro in sovrapposizione e collegati mediante percorsi esterni realizzati sulla p.lla 501 (area esterna di pertinenza ad entrambi gli immobili). I cespiti sono catastalmente identificati dalle categorie catastali A/7 abitazione in villini, C/6 autorimessa ed ENTE URBANO posti rispettivamente ai piani terra rialzato (l'abitazione) e piano seminterrato (l'autorimessa e la corte esterna di pertinenza). Il lotto è da intendersi **ITERCLUSO** non essendo provvisto di ingresso autonomo direttamente collegato con la Strada di accesso.*

ABITAZIONE IN VILLINI, "Bene N° 1", catastalmente (A/7), adibita ad abitazione ad uso residenziale ed utilizzata come tale, si sviluppa al solo piano terra rialzato ed è raggiungibile mediante una scala esterna che consente di arrivare, prima al ballatoio (balcone) e poi al portone d'ingresso.

L'accesso all'abitazione avviene mediante la corte esterna (P.lla 501) a sua volta direttamente confinante e collegata alla strada privata di accesso (P.lla 505 di altra proprietà) dove è presente il cancello.

Completa, la porzione del corpo di fabbrica, la copertura a falde inclinate posta a completamento dell'ultimo piano (non direttamente collegato ai piani sottostanti). Il livello appare internamente frazionato da tramezzature (elementi divisorii) che ne suddividono lo spazio composto da vari ambienti tra loro direttamente comunicanti.

Il PIANO TERRA (rialzato) è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere (una provvista di cabina armadio), un bagno ed una lavanderia.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea. Le pareti del bagno, come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sulle aperture prospettiche sono presenti gli infissi, provvisti sul lato esterno di elementi oscuranti, composti da persiane in ferro.

L'AUTORIMESSA, "Bene N° 2" catastalmente (C/6), appare impropriamente adibita ad abitazione ad uso residenziale; si sviluppa al solo piano seminterrato ed è raggiungibile mediante i cancelli posti a confine tra la corte esterna (p.lla 501) e la strada di accesso di natura privata (identificata con il numero di P.lla 505). L'ingresso al piano avviene direttamente dalla corte di pertinenza, posta alla stessa quota.

Il PIANO SEMINTERRATO al suo interno è composto da:

Ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed il ripostiglio.

La superficie calpestabile presenta una diversa distribuzione degli spazi ed una diversa destinazione d'uso; in totale difformità rispetto a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

LA CORTE ESTERNA, "Bene N° 3" identificata da un proprio numero di particella catastale (Categoria ENTE URBANO) ha una conformazione geometrica regolare ed una superficie quasi interamente pianeggiante; dove sono presenti zone in parte pavimentate ed in parte destinate a giardino.

Il fabbricato, di maggior consistenza, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire 17/08 in variante alla D.I.A. prot. 26954.08. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che, i cespiti in oggetto risultano parzialmente difformi sia rispetto alle Planimetrie Catastali depositate in atti, sia rispetto agli elaborati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito. Le modifiche impropriamente realizzate potranno essere regolarizzate, in parte con interventi di demolizione/ricostruzione ed in parte preservate; il tutto mediante la presentazione di un giusto titolo amministrativo in sanatoria; per come meglio di seguito descritto.

(La porzione di fabbricato risulta rifinita esternamente da intonaco civile di colore chiaro, internamente appare ristrutturata di recente, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria).

- La vendita dei beni potrebbe essere soggetta ad IVA.
- I beni non sono comodamente divisibili in natura.
- Per i cespiti in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.
- I beni non sono ricompresi in condominio.

DETERMINAZIONE VALORE

LOTTO UNO

N. 1 ABITAZIONE IN VILLINI (A/7), N. 1 AUTORIMESSE (C/6) E LA CORTE ESTERNA ZAGAROLO (RM); LOCALITÀ SANTA APOLLARIA, VIA DEI PAESI NUOVI, 18

Identificativo corpo LOTTO UNO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota posta in vendita per il diritto di prop.	Incidenza % sul valore determinato	Totale 100/100
ABITAZIONE IN VILLINI E CORTE	119,52 mq	1.195,25 €/mq	100/100	74,27 %	142.856,28 €
AUTORIMESSA ADIBITA AD APPARTAMENTO	77,20 mq	641,12 €/mq	100/100	25,73 %	49.494,46 €
Valore complessivo Unitario					192.350,74 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per eseguire gli interventi di regolarizzazione tecnica ed urbanistica Demolizioni/ricostruzioni	20.000,00 €	
Costi da sostenere per la nomina del tecnico che si occuperà di elaborazione e presentare il titolo in sanatoria. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia)	2.500,00 €	

Variazione Catastale con procedura DOCFA	700,00 €
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; 169.150,74 € - 10 % (16.915,07 €) = 152.235,67 €	

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO UNO

Per l'intera quota parte pari ad 1/1 del diritto di proprietà

(Centocinquantaduemiladuecento/00) **152.200,00 €**

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO DUE

Immobili non più di proprietà del soggetto giuridico esecutato; dichiarati estinzioni dal G.E all'udienza del 18/11/2021; con provvedimento di estizione parziale della procedura

DA NON DETERMINARE

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO TRE

Immobili non più individuabili, non più materialmente esistenti in virtù degli interventi di demolizione/ricostruzione eseguiti con giusto titolo edilizio.

NON DETERMINABILE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione è composta da n. **26** pagine, oltre i seguenti allegati:

ALLEGATI

- All. 1 _proc. EI RGE 41.20 _ *Verbale di nomina e giuramento telematico CTU*
- All. 2 _proc. EI RGE 41.20 _ *Verballi di accesso*
- All. 3 _proc. EI RGE 41.20 _ *Visura Camerale CCIAA _ Società Esecutata*
- All. 4 _proc. EI RGE 41.20 _ *Certificato residenza- occupante LOTTO UNO*
- All. 5 _proc. EI RGE 41.20 _ *Relazione Notarile, Atto e Nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare*
- All. 6 _proc. EI RGE 41.20 _ *Atto di Compravendita del 31 luglio 1928 - Note di trascrizione Successioni e Divisione*
- All. 7 _proc. EI RGE 41.20 _ *Atto di Compravendita e Nota di trascrizione Provenienza*
- All. 8 _proc. EI RGE 41.20 _ *Note di trascrizione atti di Compravendita _ Immobili venduti dalla Società esecutata*
- All. 9 _proc. EI RGE 41.20 _ *Ispezioni Ipotecarie Immobili e soggetti coinvolti*
- All. 10 _proc. EI RGE 41.20 _ *NOTE formalità pregiudizievoli gravanti*
- All. 11 _proc. EI RGE 41.20 _ *Visure Catastali Storiche _NCT*
- All. 12 _proc. EI RGE 41.20 _ *Estratto di Mappa, Visure Catastali Storiche NCEU e Planimetrie Catastali*
- All. 13 _proc. EI RGE 41.20 _ *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- All. 14 _proc. EI RGE 41.20 _ *Permesso di Costruire 17.08 in variante alla DIA prot. 26954.08*
- All. 15 _proc. EI RGE 41.20 _ *Progetto raccolta acque reflue, Attestato di Certificazione Energetica e Dichiarazioni Conformita'*
- All. 16 _proc. EI RGE 41.20 _ *Rilievo fotografico*
- All. 17 _proc. EI RGE 41.20 _ *Ricevute invio relazioni alle parti*