

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ILL. MO GIUDICE DOTT. PIOVANO MARCO
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. UNISONI FEDERICA

RGE E.I. 41/2020

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA.

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

Contro

LA SUDDETTA PROCEDURA RIGUARDA SEI IMMOBILI
CHE VERRANNO RICOMPRESI IN

TRE DISTINTI LOTTI

SITI NEL COMUNE DI ZAGAROLO (Rm)

Via dei Paesi Nuovi

RELAZIONE PRELIMINARE

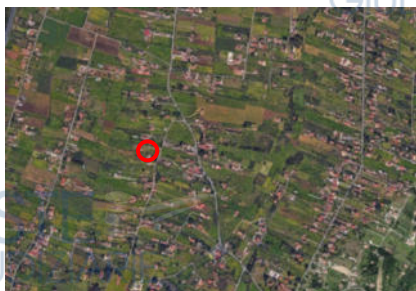
PROBLEMATICHE RISCONTRATE
BENI IMMOBILI

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

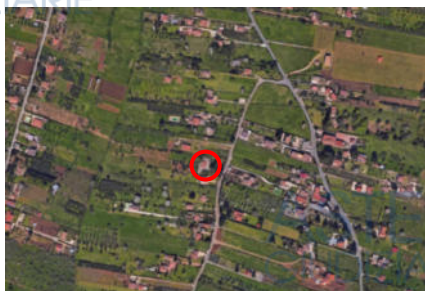
VISTI:

1. La nomina del sottoscritto Esperto, Arch. Amicone Antonello, in data 13/09/2020 con successiva accettazione dell'incarico in data 16/09/2020 mediante giuramento telematico di rito depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.
2. I sopralluoghi effettuati presso il compendio oggetto di pignoramento, in data 27.01.2021 ed in data 04.03.2021 alle ore 9.30.

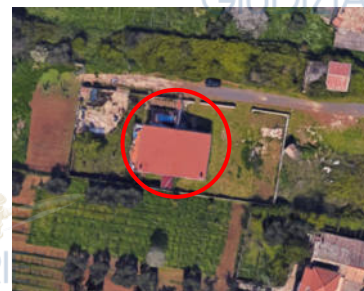
INDIVIDUAZIONE FABBRICATO - IMMAGINI SATELLITARI



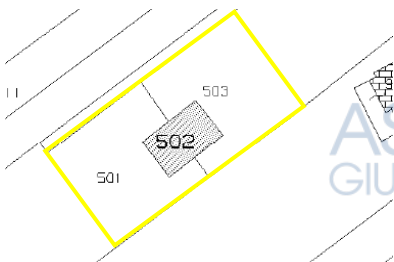
Localizzazione



Individuazione



Fabbricato



Estratto di mappa



Sovrapposizione



Immagine Satellitare

DATI COMUNE

Denominazione: Zagarolo – Provincia RM - Codice catastrale 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 SOPRA COMUNALE

Denominazione Roma – Tipologia Città metropolitana

COORDINATE

Latitudine 41.84681505 - Longitudine 12.8024693
Zona altimetrica Denominazione Collina interna
Altitudine centro 303 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona 2B – Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano, distinti presso NCEU - NCT 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		



QR code

3. Le verifiche svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2, finalizzate all'individuazione ed alla comprensione degli atti intercorsi nel ventennio tra gli aventi causa.

PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI

Descrizione immobili riportati all'interno della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

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

PERIODO	PROPRIETA'	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	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	16538	19964
	PROPRIETA' per la quota pari a 1/2				
PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 05/09/1979 al 05/12/1992		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.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	19/07/1983	19964	16538
	<i>PROPRIETA' per la quota pari a 1/2</i>				
PERIODO	PROPRIETA'	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
PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 28/11/2006 fino al 08/02/2010		ATTO DI COMPRAVENDITA Atto tra vivi			
		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 ROMA II	06/12/2006	81593	47959
PERIODO	PROPRIETA'	TIPO DI ATTO			
Dal 08/02/2010	A favore:	ATTO DI COMPRAVENDITA Atto tra vivi			
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JANNITI PIROMALLO	08/02/2010	97979	24090

Contro:		Rodolfo		
TRASCRIZIONE				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		25/02/2010	11758	7158
LA SOCIETA' VENDITRICE FA PRESENTE E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDE ATTO CHE IL MAPPALE 505 OGGI ALIENATO E' GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A FAVORE DEL MAPPALE 502 SUBALTERNO 1.				
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO DI ATTO		
Dal 25/02/2010	A favore:	CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Atto tra vivi		
		Rogante NOTAIO	Data	Repertorio N°
		GIROLAMI Paolo	25/02/2010	106578
				6538
		TRASCRIZIONE		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/03/2010	8053
				13337

4. L'acquisizione dell'Atto di provenienza per mezzo del quale la società esecutata veniva in possesso degli immobili oggetto della procedura, in data 28/11/2006 Rep. 15759.

Si riporta di seguito l'elenco immobili presente nel quadro B della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita:

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

5. La verifica delle formalità gravanti iscritte/trascritte sugli immobili in oggetto.

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

ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO**

Iscritta a Roma 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 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 26 centiare

Immobile n. 2 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Catasto TERRENI

Foglio 25 Particella 503 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 26 centiare

Immobile n. 3 - Comune M141 - ZAGAROLO (RM) Sezione urbana

Foglio 25 Particella 502 Subalterno 2 - Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Cons 4,5 vani

Indirizzo VIA DEI PAESI NUOVI N. civico SNC Piano T

Immobile n. 4 - 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 SNC Piano S1-T

Immobile n. 5 - 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 SNC; Piano S1

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

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

TRASCRIZIONI CONTRO

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Roma 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

A Favore

Contro

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

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

Atto giudiziario del 29/04/2010 rep. 10420/10 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli. gravante sul diritto di proprietà degli immobili distinti presso NCT del Comune di Zagarolo, al foglio 25 p.lle 500, p.la 501, p.la 504, p.la 505 (strada privata Comune).

A Favore

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2015 – Reg. Gen. 39449, Reg. Part. 4959

Tipo di atto: 0700- RESTITUZIONE

Detta formalità non riguarda direttamente gli immobili oggetto del presente lotto

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

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

Atto giudiziario del 20/01/2020 rep. 260 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli, gravante sul diritto di proprietà degli immobili distinti presso NCT del Comune di Zagarolo, al foglio 25 p.lle 501, 502 e 503 e presso NCEU al foglio 25 particella 502 sub 1, 2 e 3 e sulla p.la 94 (abitazione in villini).

A Favore

Si precisa che il pignoramento grava su alcuni immobili, non più di proprietà della per come in precedenza specificato; in quanto, gli stessi attualmente risultano di proprietà della

Il pignoramento non insiste sulla strada poderale di accesso contraddistinta dalla p.la 505, unico accesso agli immobili non di proprietà della società esecutata.

6. Le ricerche effettuate presso l'Ufficio del "Catasto" necessarie alla corretta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento immobiliare, mirate all'acquisizione delle Planimetrie, delle Visure Storiche, dell'Elaborato Planimetrico e dell'Estratto di Mappa.

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare riguardano diversi cespiti, posti all'interno di un fabbricato di maggior consistenza; sito nel Comune di Zagarolo (Rm), in Via dei Paesi Nuovi; di seguito ricompresi all'interno di TRE DISTINTI LOTTI, così composti:

LOTTO UNO

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

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



LOTTO DUE

- **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**



LOTTO TRE

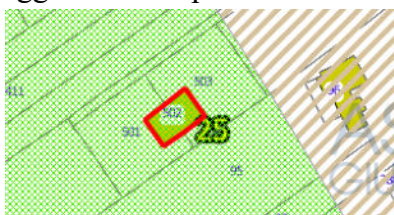
- **BENE N° 6 – ABITAZIONE IN VILLINI**, sita in Zagarolo, (RM), Via dei PAESI NUOVI snc, T-1:
Il tutto per come distinto presso NCEU, alla: **Foglio 25 particella 94**

7. La richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata a mezzo pec in data 02/10/2020 prot. 32176 all'indirizzo di email-pec dell'Ufficio protocollo.

8. L'acquisizione dei documenti richiesti, visionati e ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, durante l'appuntamento precedentemente concordato.

9. Il Certificato di destinazione Urbanistica richiesto a mezzo pec in data 18.03.2021 prot 8660 e rilasciato in data 25.03.2021.

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zagarolo (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della: **Zona omogenea E**



Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:

TAVOLA A



SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO

- *Paesaggio agrario di continuità*

TAVOLA B



BENI PAESAGGISTICI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rilasciato in data 25/03/2021 a seguito della richiesta inviata a mezzo pec in data 18/03/2021 prot. n. 8660; l'Ufficio preposto del Comune certifica che l'area e la porzione di fabbricato sita in località Santa Apollaria Nuova, distinti rispettivamente, presso NCT al foglio 25 p.lle 503 e 502 ricadono nella ZONA "E" – Valorizzazione agricola e di tutela del paesaggio agrario.

La strada di accesso ai vari immobili, identificata dalla p.lla 505 ricade nella ZONA B2.1b di completamento dell'edificazione (di tipo areale)

SI RILEVANO LE SEGUENTI INCONGRUENZE:

- A.** Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni relativamente al diritto di proprietà facente capo ai soggetti fisici, titolari, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.
- *Non risultano trascritte le accettazioni tacite a favore dei signori*
- B.** La Società esecutata non è più proprietaria, dall'anno 2010, di alcuni cespiti ricompresi nella consistenza immobiliare oggetto del pignoramento.
- *Gli immobili, riguardanti il **LOTTO DUE**, non sono di proprietà della società esecutata, 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, trascritto il 19/02/2020.*
 - *Per gli stessi immobili, riguardanti il **LOTTO DUE**, è inoltre presente, un preliminare di compravendita, mediante il quale la società esecutata li ha promessi in vendita ad altre società, con atto notarile del 25/02/2010 regolarmente trascritto; in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare, trascritto il 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**

- C.** I beni ricompresi all'interno del **LOTTO TRE** non trovano riscontro nella realtà, in quanto i dati catastali che li identificano, presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio – fanno riferimento al fabbricato, non più esistente, oggetto di demolizione; per come verificato in sede di sopralluogo e per come rappresentato all'interno della documentazione reperita presso gli Uffici preposti.

I dati catastali, relativi all'Abitazione in Villini distinta presso NCEU al foglio 25 p.lla 94 non individuano alcun immobile, detti identificativi non sono stati oggetto di soppressione e/o variazione alcuna.

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**

- D.** I beni ricompresi all'interno dei **LOTTI UNO** risultano nel possesso del signor
dei seguenti immobili:

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° 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° 3 – ENTE URBANO**, sito in Zagarolo. (RM), dei PAESI NUOVI snc
Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 501**

E. I beni ricompresi all'interno dei **LOTTE DUE** risultano nel possesso del signor
dei seguenti immobili:

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**

F. La strada di accesso a tutti i lotti, che collega il fabbricato con Via dei Paesi Nuovi, non oggetto di pignoramento immobiliare, non è più di proprietà della Società eseguita dal 2010; in quanto la stessa particella risulta ceduta a terzi; pertanto i LOTTI della suddetta procedura sono da considerarsi interclusi.

TERRENO – VIGNETO

Il tutto per come distinto presso NCT, alla: **Foglio 25 particella 505**

La Società eseguita ha acquistato nell'anno 2006 con giusto atto notarile pubblico, un'abitazione con annessa corte esclusiva di circa 200 mq, il tutto *distinto presso NCEU del Comune di Zagarolo (Rm) al foglio 25 p.lle 94 (ex p.lle 92 e 93)* ed il circostante terreno di circa 6.800,00 mq (*distinto presso NCT del Comune di Zagarolo (Rm) al foglio 25 p.lle 90 e 91*).

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 90 – Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 90 Are 23 ca 70 – VIGNETO Domenicale € 42,84 - L. 82.950 Agrario € 22,64 - L. 43.845
Impianto meccanografico del 23/01/1980		
Dal 21/12/1978 al 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 90 Are 23 ca 70 – VIGNETO Domenicale € 42,84 - L. 82.950 Agrario € 22,64 - L. 43.845
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)		
Dal 28/11/2006	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 90 Are 23 ca 70 – VIGNETO Domenicale € 42,84 - L. 82.950 Agrario € 22,64 - L. 43.845
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)		

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 – Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 91

dall'impianto meccanografico		Are 44 ca 30 - VIGNETO Domenicale € 80,08 - L. 155.050 Agrario € 42,33 - L. 81.955
Impianto meccanografico del 23/01/1980		
Dal 21/12/1978 al 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 91 Are 44 ca 30 - VIGNETO Domenicale € 80,08 - L. 155.050 Agrario € 42,33 - L. 81.955
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)		
Dal 28/11/2006	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 91 Are 44 ca 30 - VIGNETO Domenicale € 80,08 - L. 155.050 Agrario € 42,33 - L. 81.955
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)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

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

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 92 – Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Impianto meccanografico del 23/01/1980	Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 92 Are 00 ca 07 - CORTE
comune ai num 93 e 94 del foglio 25		

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 – Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 93 Are 00 ca 30 - FABB RURALE
Impianto meccanografico del 23/01/1980		
Dal 21/12/1978 al 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 93 Are 00 ca 30 - FABB RURALE
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)		
Dal 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 93 Are 00 ca 30 - FABB RURALE

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2006 protocollo n. RM0641645 Voltura in atti dal 13/05/2008 Repertorio n.: 15759 Rogante: NOTAIO Sede: PALESTRINA Registrazione: UR Sede: PALESTRINA Volume: 15 n: 2871 del 05/12/2006 (n. 40323.1/2008)

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 – Numero di mappa soppresso dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 1980		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 94 Are 00 ca 48 - FABB RURALE
Impianto meccanografico del 23/01/1980		
Dal 21/12/1978 al 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 94 Are 00 ca 48 - FABB RURALE
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)		
Dal 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 94 Are 00 ca 48 - FABB RURALE
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2006 protocollo n. RM0692891 Voltura in atti dal 22/05/2008 Repertorio n.: 15759 Rogante: NOTAIO Sede: PALESTRINA Registrazione: UR Sede: PALESTRINA Volume: 15 n: 2871 del 05/12/2006 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 43898.1/2008)		

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

La soppressione e/o variazione, degli immobili in precedenza descritti, ha generato:

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 501 – Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2008

- **Bene N° 3 – ENTE URBANO**, sito in Zagarolo. (RM), VIA DEI PAESI NUOVI

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

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 28/11/2006	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part.502 Are 01 ca 56 ENTE URBANO
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503

Mappali Fabbricati Correlati: Al momento, nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto.

Particella oggetto del pignoramento immobiliare, ricompresa nella consistenza del LOTTO UNO

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 502 – Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 28/11/2006	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part.503 Are 01 ca 56 – ENTE URBANO
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 503

Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune M141 - Sezione - SezUrb - Foglio 25 - Particella 94 e 502

Particella oggetto del pignoramento immobiliare, in parte ricompresa nella consistenza del LOTTO UNO

Con atto di Compravendita a rogito dal Notaio JANNITI PIROMALLO Rodolfo del 08/02/2010 rep. 97979/24090 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2; la società
- , con sede in Roma C.F. vendeva alla società -

gli immobili distinti presso NCT del Comune di Zagarolo al
NCEU al foglio 25 particella 500, 503, 504 e 505 oltre l'abitazione in villini distinta presso NCEU di detto
Comune al foglio 25 p.lla 502 sub 3.

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 500 – Situazione dell'immobile dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 08/02/2010		Catasto Terreni Fg. 25, Part.500 Are36 ca 88 - VIGNETO Domenicale € 5,87 - € 3,11
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 91

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503 - foglio 25 particella 504 e 505

Particella non oggetto del pignoramento immobiliare

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 503 – Area di enti urbani e promiscui dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 25, Part.503 Are 06 ca 26 – ENTE URB
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502

Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune M141 - Sezione - SezUrb - Foglio 25 - Particella 94 e 502

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 504 – Situazione dell'immobile dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 08/02/2010	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part.504 Are 14 ca 64 – VIGNETO Domenicale € 26,46 - € 13,99
FRAZIONAMENTO del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 91

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 500 - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503 - foglio 25 particella 505

Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune M141 - Sezione - SezUrb - Foglio 25 - Particella 94

Codice Comune M141 - Sezione - SezUrb - Foglio 25 - Particella 502

Particella non oggetto del pignoramento immobiliare

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 505 – VIGNETO Situazione dell'immobile dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 08/02/2010	<i>proprietà per 1/1</i>	Catasto Terreni Fg. 25, Part.505 Are 03 ca 25 - VIGNETO Domenicale € 5,87 - € 3,11
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 91

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 500 - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503 e 504

Particella non oggetto del pignoramento immobiliare (STRADA DÌ ACCESSO)

SI PRECISA CHE:

- Il terreno distinto presso NCT al foglio 25 P.lla 503 non risulta più intestato alla società eseguita dal 08/02/2010; detto cespite fa parte degli immobili indicati nella sezione B della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare., dove il soggetto contro è la soc.
- La trascrizione del pignoramento immobiliare è successiva alla data dell'atto di compravendita mediante il quale la soc. vende alcuni degli immobili di sua proprietà.

Con atto di Compravendita a rogito dal Notaio JANNITI PIROMALLO Rodolfo del 08/02/2010 rep. 97979/24090 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2; la società vendeva alla società gli immobili distinti presso NCT del Comune di Zagarolo al NCEU al foglio 25 particella 500, 503, 504 e 505 oltre l'abitazione in villini distinta presso NCEU di detto Comune al foglio 25 p.la 502 sub 3.

Si riporta di seguito, per completezza di informazioni, il terreno non oggetto di pignoramento sul quale è stata realizzata la strada di accesso ai vari immobili pignorati

NCT - FOGLIO 25 PARTICELLA 505 – VIGNETO Situazione dell'immobile dal 26/05/2008

PERIODO	PROPRIETÀ - INTESTATARI	DATI CATASTALI
Dal 08/02/2010	proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 25, Part.505 Are 03 ca 25 - VIGNETO Domenicale € 5,87 - € 3,11
Tipo mappale del 26/05/2008 protocollo n. RM0693298 in atti dal 26/05/2008 (n. 693298.1/2008)		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 91

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 500 - foglio 25 particella 501 - foglio 25 particella 502 - foglio 25 particella 503 e 504

G. Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato che sia i cespiti inseriti nel LOTTO UNO sia quelli inseriti nel LOTTO DUE presentano delle difformità che potranno essere in parte sanate presentando giusta pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune sia procedendo ad effettuare alcuni interventi di demolizione e ricostruzione.

CONCLUSIONE:

A parere dello scrivente, in virtù di quanto in precedenza descritto, si è ritenuto opportuno, in tale sede, soffermare l'attenzione sulle criticità esistenti senza procedere alla valutazione di nessuno dei sei immobili in oggetto.

Gli unici cespiti "catastralmente" identificati e di proprietà della società eseguita per la quota parte pari ad 1/1 sono i tre immobili ricompresi all'interno del LOTTO UNO; per come verificato anche in sede di sopralluogo e per come meglio in precedenza descritti.

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

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